



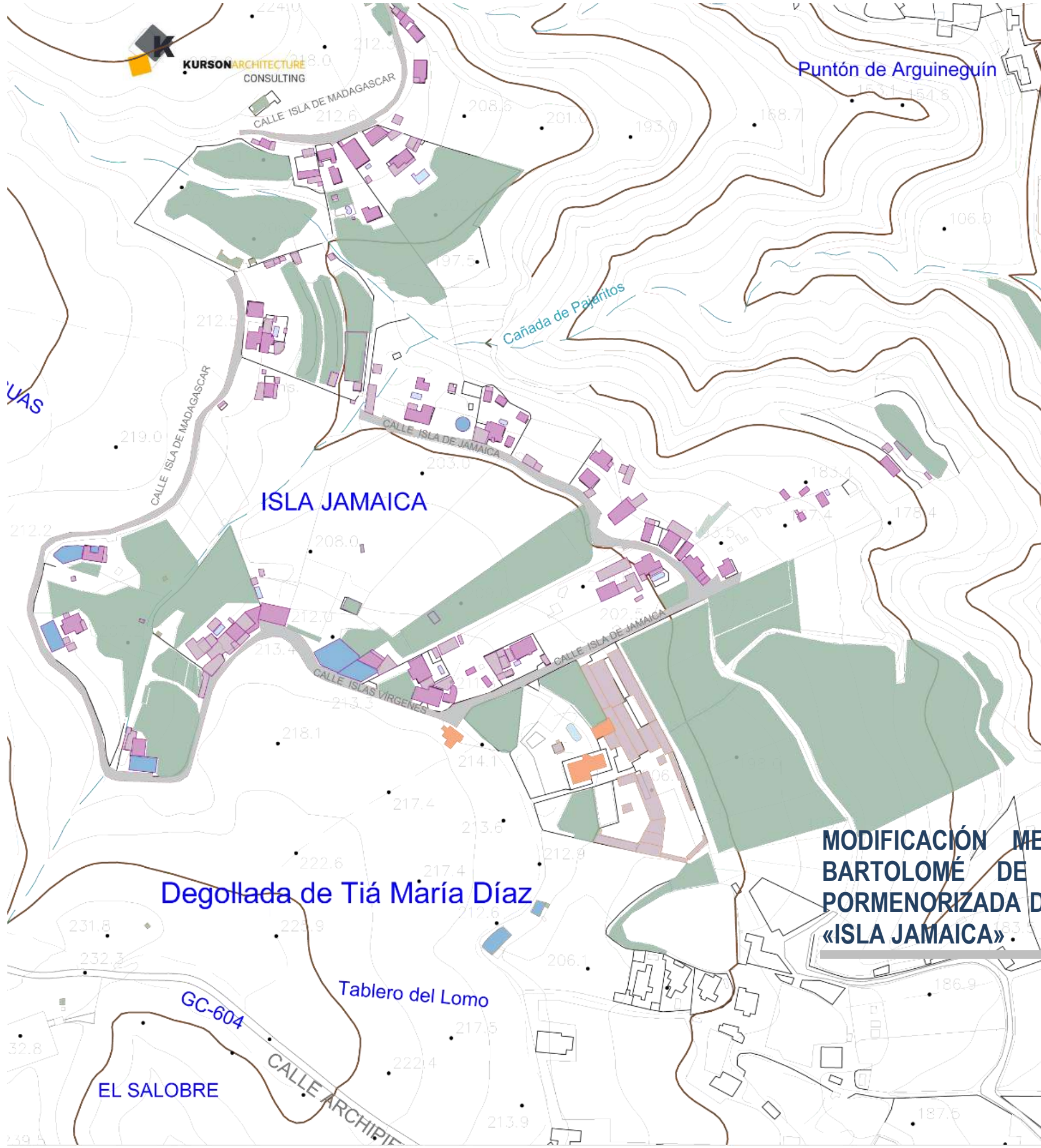
Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana

Expediente Electrónico	
Nº de Expediente	2024008334
Tipo de Expediente	PL - MODIFICACION MENOR DEL PGO
Fecha de Apertura	17-05-2024
NIF	43652505T
Interesado	KURSON ANA
Fecha de Cierre	
Signatura	
Asunto	
MODIFICACIÓN MENOR PGOU-SBT PARA LA ORDENACIÓN DE UN NÚCLEO DE POBLACIÓN ZONA DENOMINADA ISLA JAMAICA, EL SALOBRE. BORRADOR Y DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO	



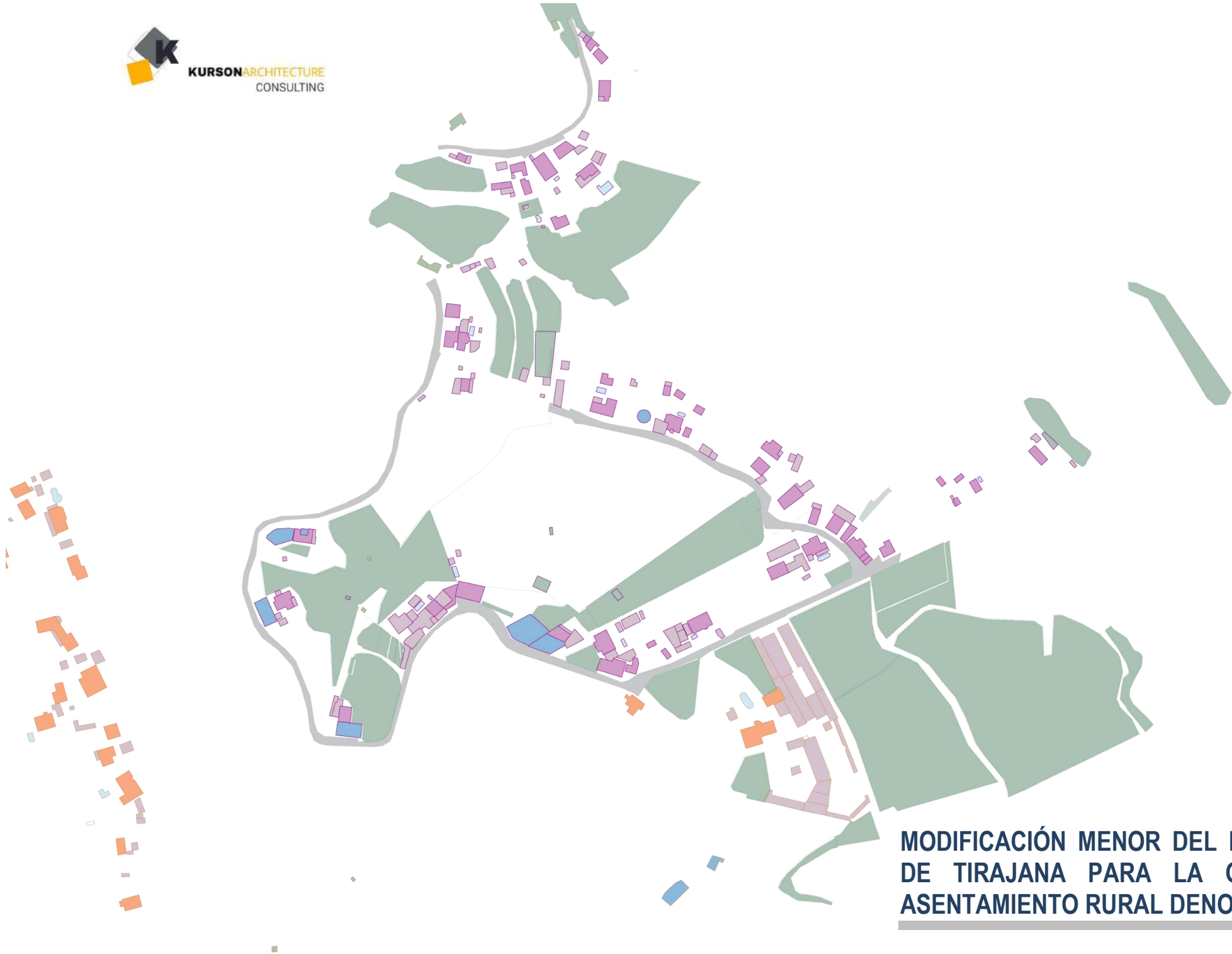
Indice del Expediente

17/05/2024	<u>TOMO_I_INFORMACION_signed.pdf</u>	1..48
17/05/2024	<u>TOMO_II Borrador Ordenacion_signed.pdf</u>	49..86
17/05/2024	<u>TOMO_III_EAE_signed.pdf</u>	87..172
11/12/2024	<u>8334-24_Resoluci_n Organo</u>	173..174



**MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE SAN
BARTOLOMÉ DE TIRAJANA PARA LA ORDENACIÓN
PORMENORIZADA DEL ASENTAMIENTO RURAL DENOMINADO
«ISLA JAMAICA».**

BORRADOR DEL PLAN



**MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE SAN BARTOLOMÉ
DE TIRAJANA PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL
ASENTAMIENTO RURAL DENOMINADO «ISLA JAMAICA»**

**BORRADOR DEL PLAN
TOMO I_DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN
MEMORIA DE INFORMACIÓN**

Modificación Menor del PGO_Ámbito: «ISLA JAMAICA»
Municipio de San Bartolomé de Tirajana

Memoria de Información

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha:	16-05-2024 20:52:34	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-012439	Fecha:	17-05-2024 00:10	
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): BCCF2CAF99A53CFD645310C677457F19 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BCCF2CAF99A53CFD645310C677457F19				
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:30				

- 2/48 -

Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:30

INDICE

TOMO I_DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN1

1. -OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.1

2. ANTECEDENTES.....1

3. DATOS GENERALES1

 3.1 PROMOTOR1

 3.2 EQUIPO REDACTOR.....1

4. ANTECEDENTES HISTÓRICOS.1

 4.1 EL POBLAMIENTO HISTÓRICO EN EL MUNICIPIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.....1

 4.2 ORIGEN Y EVOLUCIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS POBLACIONALES EN EL MUNICIPIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.....2

 4.2.1 Periodo pre-hispánico.....2

 4.2.2 Periodo pos-conquista.....2

 4.2.3 El siglo XX2

5. DESCRIPCIÓN DEL EMPLAZAMIENTO.....3

 5.1 LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO3

6. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN.....4

7. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL P.G.O.U. DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.....5

 7.1 CONTENIDO DOCUMENTAL Y VIGENCIA.....5

 7.2 JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE LA TRAMITACIÓN.....6

 7.3 JUSTIFICACIÓN DE LOS INTERESES CONCURRENTES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y TERRITORIAL.....6

8. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....7

9. MARCO LEGAL DE APLICACIÓN.....7

10. DETERMINACIONES LEGALES DE APLICACIÓN.....7

 10.1 EL CONCEPTO DE LOS ASENTAMIENTOS RURALES. LEGISLACIÓN VIGENTE.....7

 10.2 MARCO URBANÍSTICO9

 10.2.1 El planeamiento urbanístico.....9

11. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD9

12. DELIMITACIÓN ESTIMADA DEL ASENTAMIENTO RURAL Y ÁMBITO DE ESTUDIO AMBIENTAL.....10

 12.1 DELIMITACIÓN ESTIMADA DEL ASENTAMIENTO RURAL.....10

 12.2 ÁMBITO DE ESTUDIO AMBIENTAL.....11

13. PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE AFECCIÓN.....11

 13.1 DETERMINACIONES DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.....11

 13.1.1 PLAN INSULAR DE ORDENACION DE GRAN CANARIA (PIO-GC)11

 13.1.2 PLAN TERRITORIAL AGROPECUARIO (PTE-09).....12

 13.1.3 PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE CAMPOS DE GOLF (PTE-36A).....13

 13.1.4 PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DEL PAISAJE (PTE-05)13

 13.2 DETERMINACIONES DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES.....14

 13.2.1 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.....14

14. CARACTERIZACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....15

15. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL.....15

 15.1 GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA.....15

 15.2 HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA.....15

 15.3 CLIMA Y CALIDAD DEL AIRE.....16

 15.4 ÁREAS DE INTERÉS FAUNÍSTICO Y FLORÍSTICO.....16

 15.5 EDAFOLOGÍA Y ÁREAS DE INTERÉS AGRÍCOLA. EVOLUCIÓN.....16

 15.6 IMPACTOS EXISTENTES EN EL TERRITORIO.....16

16. EVALUACIÓN DE LOS RIESGOS NATURALES16

17. PROTECCIONES TERRITORIALES. CARACTERIZACIÓN.....17

 17.1 ESPECIES PROTEGIDAS.....17

 17.2 CAMBIO CLIMÁTICO Y EFICIENCIA ENERGETICA.....18

 17.3 CARACTERIZACIÓN SOCIOECONÓMICA POBLACIONAL.....18

 17.4 CATÁLOGO INSULAR. CARTA ETNOGRÁFICA DEL CABILDO DE GRAN CANARIA.....18

18. ANEXO 1.....19

INFORMACIÓN GENERAL.....20

INFORMACIÓN URBANÍSTICA-AMBIENTAL.....21

DIAGNÓSTICO.....21

INFORMACIÓN GENERAL22

INFORMACIÓN URBANÍSTICA-AMBIENTAL.....22

DIAGNÓSTICO.....22

ORDENACIÓN.....23

19. ANEXO 2.....28

TOMO I_DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN1

20. PLANOS.....1



MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA PARA LA ORDENACIÓN DEL ASENTAMIENTO RURAL DENOMINADO «ISLA JAMAICA»

TOMO I_DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN.

TÍTULO I. MEMORIA INFORMATIVA.

CÁPITULO I. ANTECEDENTES

1. -OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

El ámbito de ordenación objeto de la propuesta de Modificación Menor del Plan General de San Bartolomé de Tirajana que se presenta afecta el área de suelo rústico situado en la zona denominada «ISLA JAMAICA» cuya denominación toponímica forma parte del área denominada «LOMO DEL TABLERO» que figura el mapa de toponimia de Gran Canaria, integrado en la plataforma de la Infraestructura de Datos Espaciales del Cabildo de Gran Canaria (IDE-GC).

En dicho ámbito se han consolidado una serie de edificaciones residenciales situado principalmente en un Lomo denominado Lomo de las Yeguas, delimitado por la vía de acceso denominada calle Islas Vírgenes hasta el Barranco de La Negra, principalmente conformándose en las inmediaciones de la vía Isla de Jamaica

Dicho núcleo poblacional reúne las condiciones especificadas en la ley para conformar un asentamiento rural, con un crecimiento sostenido en el tiempo de ocupación con edificaciones varias del territorio circundante. Actualmente existen 49 viviendas aproximadas dentro de los límites del asentamiento rural que se propone ordenar y alrededor de 19 viviendas contabilizadas en los 200 metros geométricos desde el límite inferior de la delimitación del asentamiento, de conformidad con la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en adelante LSyENPC'17 a las que tendrán que sumarse aquellas que resulten de la aplicación concreta del artículo 35.2 de dicha ley.

2. ANTECEDENTES.

El Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana vigente, en adelante PGOSBDT'96, fue aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sus sesiones celebradas el 9 de mayo y 1 de octubre de 1996 y publicado dicho acuerdo en el Boletín Oficial de Canarias de 5 de junio y 15 de noviembre de 1996; en el Boletín Oficial de la Provincia de 11 de mayo de 2012 se publica el texto íntegro de la Normativa del Plan General, así como todas las modificaciones puntuales, suspensiones y normativas sustitutorias y el planeamiento de desarrollo, aprobado desde 1996 hasta el 2012.

Con la entrada en vigor de la Ley de Directrices, así como la vigencia del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto legislativo 1/2000, de 8 de mayo, en adelante TRLOT'00, con fecha de 30 de diciembre de 2011 se firma un Convenio entre la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias y el Ilustre Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, para la tramitación y aprobación del contenido estructural del Plan General de Ordenación, así como la ordenación pormenorizada que resulte necesaria para implantar los sistemas generales, las dotaciones y servicios públicos, la implantación y ejecución de las viviendas de

protección pública, la creación y ordenación del suelo industrial, la mejora de la calidad alojativa turística y la implantación de sus equipamientos complementarios **así como la definición de los asentamientos rurales consolidados** desde la entrada en vigor del anterior Plan General de San Bartolomé de Tirajana. Todo ello, de conformidad con el apartado 6 de la Disposición Transitoria Tercera de la de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de ordenación general y las Directrices de ordenación del turismo de Canarias.

3. DATOS GENERALES

3.1 PROMOTOR

La presente Modificación Menor (en adelante MM) del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana vigente es promovida los vecinos del núcleo de población de «ISLA JAMAICA» adscritos a la **Asociación Plataforma de Afectados de El Salobre, Lomo los Azules y Zonas Aledañas**, en el municipio de San Bartolomé de Tirajana con sede en Vía Montaña Negra 19-B, «El Salobre».

3.2 EQUIPO REDACTOR

El presente documento se redacta por parte del despacho de arquitectura, con nombre comercial KURSON ARCHITECTURE CONSULTING, con domicilio en Carretera General del Cardón 100-1º en Las Palmas de Gran Canaria; firmado por Ana Kursón Ghattas, con D.N.I. 43.652.505-T, de profesión arquitecto con número de colegiación C.O.A.G.C. N.º 1398.

4. ANTECEDENTES HISTÓRICOS.

4.1 EL POBLAMIENTO HISTÓRICO EN EL MUNICIPIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

La evolución de la tipología de la vivienda y del asentamiento se basa en parámetros socioeconómicos registrados en la región, isla o comarca en un determinado momento, además de los niveles de antropización del medio natural y la determinación evolutiva de los variados modelos de ocupación surgidos o modificados en cada etapa histórica. Los citados factores se complementan con la información aportada por los trazados internos de los núcleos, los sectores territoriales de ocupación y el predominio de una tipología de vivienda sobre otras, favoreciendo todo ello completar nuestra visión sobre una sustancial fracción del substrato cultural de los colonos; sus mecanismos de adaptación al nuevo espacio; la pervivencia de formas heredadas de los antiguos ocupantes del territorio; las soluciones de habitabilidad asumidas por cada comunidad ante idénticos problemas; las formas y ubicación de los núcleos y del propio hábitat dentro del paisaje; las estrategias de explotación de las tierras productivas como vía de influencia en la distribución y concepción de las tipologías de las viviendas, así como en sus formas de agrupación; las características de las redes de comunicación y de abastecimiento; la determinación del emplazamiento de los núcleos de población o la de los propios bienes inmuebles; y sus variedades de usos dentro del ámbito agrario, según la fase histórica estudiada, tal como sucede con los inmuebles de menor valor económico (cueva, choza, casa pajiza, casa exenta prehispánica)

En general, el patrimonio arquitectónico regional es la muestra de un amplio conjunto de profundas influencias foráneas y relictos prehispánicos adaptados, en parte, a las peculiaridades, recursos materiales y evolución socioeconómica de los campesinos del archipiélago. Fusión y sincretismo cultural se unen en las tipologías del hábitat y de las viviendas, donde las influencias de los ámbitos ibérico y mediterráneo se manifiestan a través de dos modelos preponderantes: la vivienda de planta cuadrada con patio central y la casa-cubo. Además, la arquitectura rural presentaba, con mayor claridad que en el ámbito urbano, dos grandes tendencias formales relacionadas con el marco social: las construcciones de índole popular y la arquitectura culta. Las edificaciones rurales populares tienen como elemento fundamental la casa cubo de formas simples, realizada con materiales constructivos tomados en el mismo lugar de edificación, con una

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha:	16-05-2024 20:52:34
Registrado en:	ENTRADA - N°: 2024-012439	Fecha:	17-05-2024 00:10
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): BCCF2CAF99A53CFD645310C677457F19 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BCCF2CAF99A53CFD645310C677457F19			
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:30		Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:30	



escasa división interna del espacio y caracterizada por su amplia perdurabilidad tipológica en el tiempo. La cueva, la choza, la casa terrera o de un piso y la vivienda de alto y bajo son las cuatro estructuras habituales asociadas a esta considerable fracción de la población. La arquitectura culta tiene mayor variabilidad tipológica y menor periodo de vigencia en sus modelos, al estar abierta continuamente a las influencias exteriores.

Esta evolución de los hábitats agrícolas y sus características se dan lugar en el área de estudio objeto de este Borrador del Plan, tanto en el núcleo poblacional del Lomo de los Palmitos como en los núcleos poblacionales aledaños existe una variedad de tipologías fruto de la herencia arquitectónica de la isla. En un recorrido por el área se puede apreciar que las viviendas son, en su mayoría, aisladas con un pequeño núcleo entre medianeras, de una sola planta y azotea transitable. Casi todas las viviendas cuentan con anejos que forman parte de las viviendas.

4.2 ORIGEN Y EVOLUCIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS POBLACIONALES EN EL MUNICIPIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.

Si realizamos un breve recorrido por la evolución histórica de los núcleos de población y asentamientos en la Isla de Gran Canaria desde el periodo hispánico hasta la actualidad, se definen 3 fases de relevancia:

- Periodo prehispánico
- Periodo por conquista
- El Siglo XX

4.2.1 Periodo pre-hispánico

La distribución del poblamiento prehispánico a partir de los datos de la Guía del patrimonio arqueológico de Gran Canaria denota la existencia de dos mundos diferenciados: uno, el del interior, donde el hábitat troglodita es dominante, y otro, periférico, con un emplazamiento costero de viviendas en casas construidas con muros de piedra y tejados de maderas y ramas. La altitud media de unos y otros es significativa: 165,4 metros de altitud media para los asentamientos en casas, por 522,6 metros en el caso de las cuevas. De alguna manera, es éste un patrón que estaría relacionado con la tradicional división escalonada del territorio en tres niveles: costa, medianías y cumbres, a cada uno de los cuales corresponden diferentes recursos territoriales y hábitats.

Una población de base agrícola pastoril como la canaria optaría razonablemente por una localización de sus asentamientos con opciones de acceso a los recursos de los diferentes ecosistemas. El modelo se completa con los caseríos cerealistas, normalmente ubicados en medianías altas y con una producción orientada a abastecer a la población local, y los puertos o embarcaderos naturales, por donde se establecían las principales conexiones y se exportaba la producción azucarera. Esto genera que se produzca nuevamente la división costa, medianías y cumbres, donde la población pudiente se asienta junto a los centros azucareros –centros económicos y decisorios y la población económicamente menos favorecida opta por los emplazamientos cerealísticos.

4.2.2 Periodo pos-conquista

La conquista produjo una concreción del sistema hidráulico para el poblamiento canario estableciendo una economía básicamente agraria, domesticándose el medio estableciéndose una densa red de acequias y canales para los regadíos, aportando un importantísimo y muy abundante patrimonio hidráulico.

Se define una Jerarquía entre islas de Realengo y Señorío que definen un nuevo esquema que con los procesos colonizadores de finales de del siglo XV y, sobre todo, **del siglo XVI, se configuraría la red histórica de asentamientos**. En Gran Canaria los núcleos se localizaron preferentemente en la mitad norte de la Isla, donde los recursos hídricos y los suelos de calidad son más abundantes. El poblamiento se articula

según las cuencas de los barrancos, que trazan una distribución aparasolada desde la cumbre central, lo que más tarde contribuiría a perfilar el mapa administrativo municipal de la Isla. Como hemos venido destacando, uno de los principales factores que contribuyen a entender el sistema de poblamiento es la herencia histórica. El origen y la dinámica del poblamiento están sujetos a los cambios económicos y sociales y por tanto los núcleos y entidades de población son resultado de una ocupación continuada del territorio.

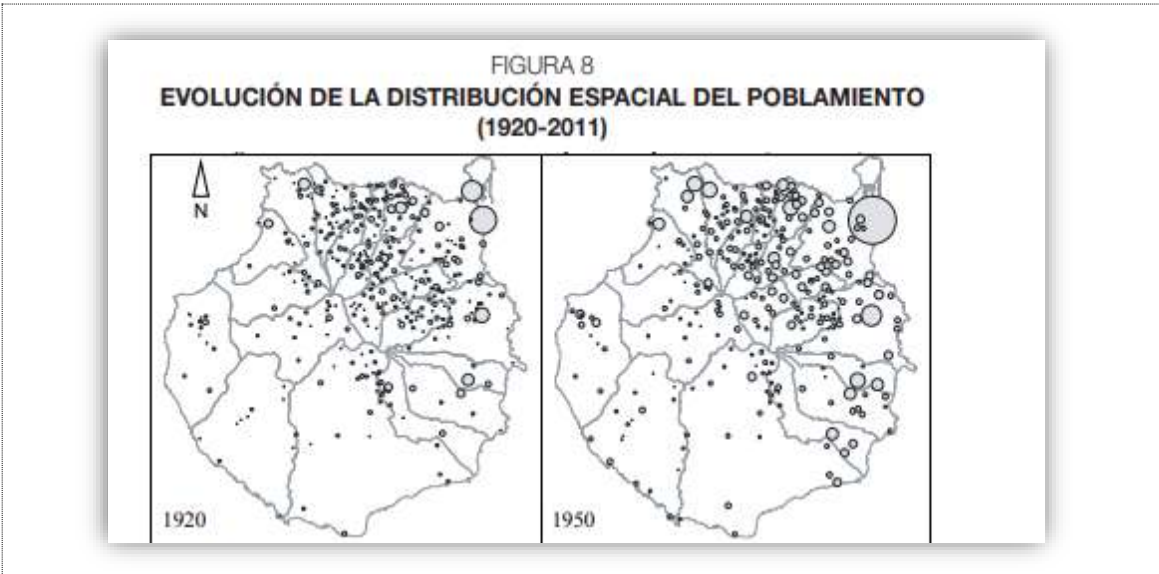
Con la crisis del azúcar durante el siglo XVII el paisaje agrario transmuta, pero el sistema de poblamiento se consolida, concretándose en torno a los núcleos agrícolas, ahora ya ocupados en una producción más diversificada.

La red de asentamientos se consolida durante los siguientes dos siglos en torno a las entidades antes señaladas. De acuerdo con estudios diversos sobre el carácter originario del poblamiento se articula siguiendo las cuencas de los barrancos, que trazan una distribución aparasolada desde la cumbre central hasta la costa, lo que más tarde contribuiría a perfilar el mapa administrativo municipal de la Isla.

4.2.3 El siglo XX

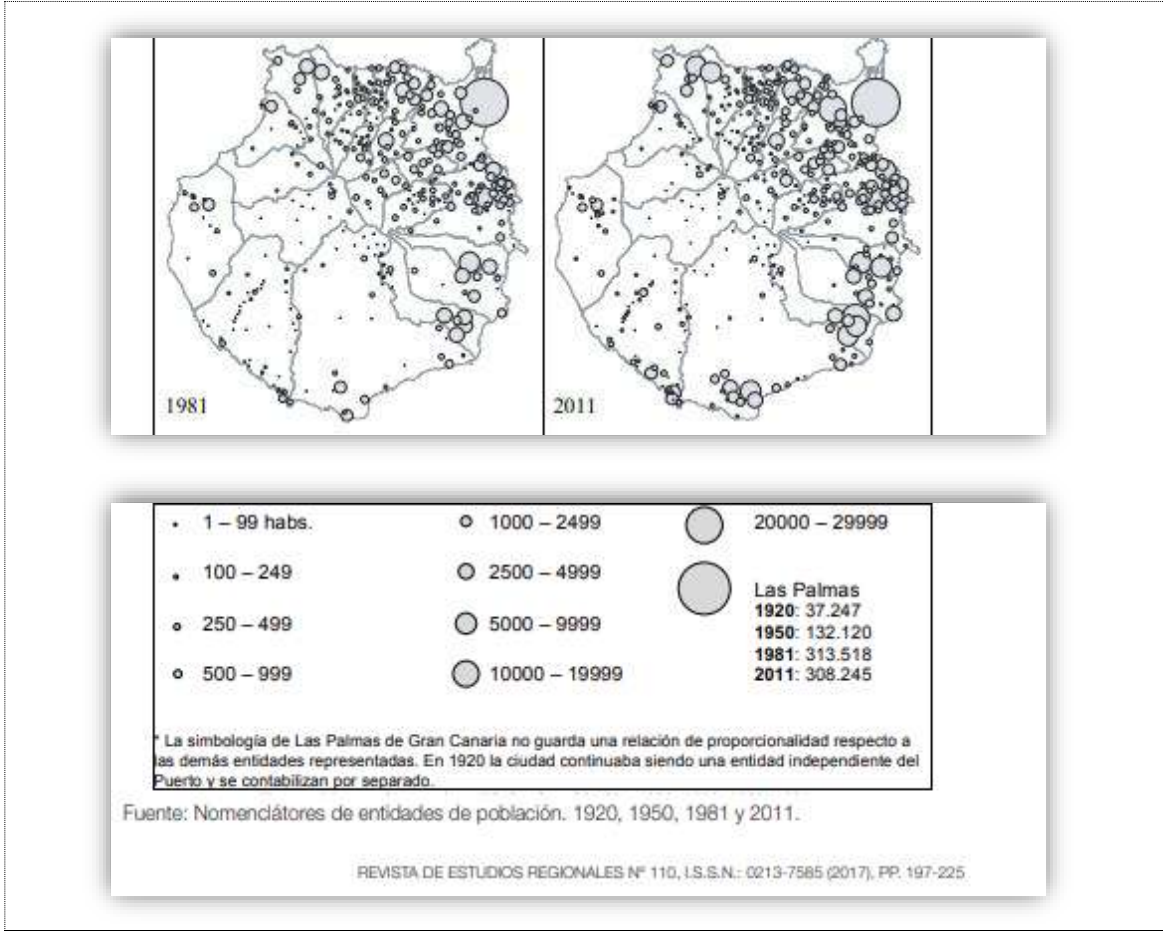
A partir del siglo XX se produce un cambio de modelo del asentamiento ocasionada por diversas circunstancias acontecidas en Gran Canaria, entre ellas y de manera significativa, el crecimiento del sector turístico que actualmente es aproximadamente el 33% del PIB de Canarias generando una fuerte transformación a distintos niveles social, económico, cultural y también territorial que ha afectado de forma notable al sistema de poblamiento. La agricultura había dejado de liderar el sector económico para ocupar un lugar marginal, relegado por el sector terciario, todo lo cual acabó afectando al modelo de poblamiento también.

A lo largo de la primera mitad de siglo, la economía seguirá teniendo una base esencialmente agrícola, lo que se refleja en las importantes extensiones de plataneras que aún perviven en el entorno urbano de Las Palmas de Gran Canaria hasta la década de 1950. Durante este Siglo XX se produce una transformación en la que se deja atrás el modelo agrícola-hidráulico hacia un nuevo modelo económico.



Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha:	16-05-2024 20:52:34
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-012439	Fecha:	17-05-2024 00:10
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): BCCF2CAF99A53CFD645310C677457F19			
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BCCF2CAF99A53CFD645310C677457F19			
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:30		Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:30	





Realmente no existe consciencia de un momento definido a partir del cual se produce la transformación; es más, hasta sobrepasada la mitad del siglo XX, el modelo de poblamiento corresponde aún a la etapa que hemos denominado «agraria o hidráulica», lo que se traduce en un patrón espacial claramente social, económico, cultural y también territorial, que ha afectado de forma notable al sistema de poblamiento. La agricultura ha dejado de ser el sector económico principal para ocupar un lugar marginal, relegado por el sector terciario, todo lo cual ha afectado al modelo de poblamiento.

Los datos revelan que no existe un momento concreto del periodo en que se inició, sino que se trata en realidad de un proceso paulatino, aunque muy rápido, y que afecta de manera desigual a los diferentes sectores insulares, pero de forma global a la totalidad del sistema de asentamientos. Se inicia al norte, donde la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria comienza a polarizar el poblamiento durante la primera mitad de siglo, y continúa por el este y sur insulares, a raíz del desarrollo turístico y la inversión en infraestructuras que tiene lugar a partir de la década de 1960.

En los primeros años de la década de 1960 el sector terciario ocupa ya mayor proporción de mano de obra que ningún otro sector y las fincas agrícolas han comenzado a desaparecer del paisaje urbano de Las Palmas de Gran Canaria en primer lugar. Por otra parte, está el proceso de implantación turística, que resultó tremendamente rápido y muy dinámico, de manera que en apenas unos pocos años el sur grancanario, particularmente el municipio de San Bartolomé de Tirajana, se llenó de nuevas urbanizaciones turísticas, que en buena medida se convierten en el motor que dinamiza otros núcleos como San Fernando, El Tablero, Vecindario, El Doctoral, Cruce de Sardina, los cuáles contribuyen a volcar el poblamiento hacia la costa.

Sin duda, a finales del siglo XX, el proceso está ya muy avanzado, habiéndose producido una ocupación más que evidente de la franja litoral, que afecta especialmente al sur y estos insulares, pero también, aunque de forma diferente, al norte de la Isla, al tiempo que el interior, más rural, se estanca o incluso pierde población. Entre las causas dinamizadoras de esta transformación está indudablemente la apuesta decidida por la implantación turística, ya en la segunda mitad de siglo, y que bajo muchos filtros se tercia decisiva en el cambio. de modelo de asentamiento ocasionado por una tercerización de la economía.

Morales Matos G. y Maclas Hernández A. (2003) 'Génesis, desarrollo y estado actual del espacio rural de Canarias' <https://core.ac.uk/download/pdf/30045041.pdf>
Ramón Ojeda A. y González Morales A.(2017) 'Análisis histórico-geográfico del poblamiento en Gran Canaria' <https://www.redalyc.org/pdf/755/75555464007.pdf>

CAPÍTULO II. MARCO LEGAL Y URBANÍSTICO.

5. DESCRIPCIÓN DEL EMPLAZAMIENTO.

El municipio de San Bartolomé de Tirajana, situado al sur de la isla de Gran Canaria tiene una superficie de 333,1 kilómetros cuadrados estando situada su capital municipal a una altitud de 850 metros sobre el nivel del mar. Concretamente, el ámbito de ordenación objeto de la presente Modificación Menor del plan general del municipio se encuentra a una altitud aproximada situada entre los 160 y 125 m s. n. m.

5.1 LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO.

El ámbito de ordenación, situado en la zona denominada «ISLA JAMAICA», sujeto a la modificación de planeamiento que se presenta, se corresponde con un área de suelo rústico, donde se han consolidado una serie de edificaciones residenciales conformando el «Núcleo de Población Inicial». Delimitado por la calle Islas vírgenes al oeste hasta la vertiente del Lomo al Barranco de la Negra. principalmente conformándose en las inmediaciones de la vía denominada calle Isla de Jamaica

Ubicado en el Lomo de las Yeguas, delimitado por la Cañada de Pajaritos al noroeste y Degollada de Tía María Díaz a suroeste. Encontrándose al noroeste de la zona del Tablero de Maspalomas, y situado próximo al núcleo existente de Montaña la Data, al este.

Desde el punto de vista administrativo el ámbito de «ISLA JAMAICA» se engloba en un núcleo de población como Diseminado General; de acuerdo con los datos del Instituto Canario de Estadística (ISTAC) del Gobierno de Canarias del año 2021.

El ámbito cuya modificación menor se propone tiene una extensión aproximada de 136.180,13 metros cuadrados aproximados. Dicho asentamiento poblacional representa aproximadamente un 0,04% de la totalidad de la superficie municipal.

Para un diagnóstico previo tanto ambiental como territorial se delimitan dos zonas que se corresponden con el «Ámbito de Estudio Ambiental» y la «Delimitación Estimada del Asentamiento Rural». El análisis que se realiza en la evaluación ambiental está referido al «Ámbito de Estudio Ambiental» más extenso que engloba el área referida en la LSyENPC'17, de 200 metros, cuyas edificaciones pasan a formar parte de dicho asentamiento rural.



A continuación de adjunta una imagen de la ubicación de los núcleos poblacionales existentes en la zona donde se ubica «ISLA JAMAICA»:

Emplazamiento: «ISLA JAMAICA»
Fuente: IDECANARIAS



Actualmente, existe un núcleo residencial de 49 viviendas constituyendo un núcleo poblacional en los términos legalmente establecidos para su consideración como asentamiento rural. A dicho asentamiento deben incorporarse las viviendas situadas a menos de 200 metros del límite exterior de la delimitación propuesta en las condiciones que establece la LSyENPC'17.

6. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN.

El PGOSBDT'96 vigente, define los asentamientos rurales como «aquellas entidades de población con mayor o menor grado de dispersión, cuyo origen y desarrollo aparecen directamente vinculados con el Suelo Rústico potencialmente Productivo y en la cuales el grado de colmatación y características no justifica su clasificación y tratamiento como suelo urbano. (artículo u.e de la L.O.U.S.R.)».

Actualmente, este concepto ha sufrido importantes modificaciones en la LSyENPC'17 (de aplicación directa sobre el planeamiento) pasando, el suelo rústico de asentamiento rural (SRAR), a considerarse integrado por aquellos núcleos de población existentes con mayor o menor grado de concentración, donde las actividades agrarias, en el caso de existir, tienen un carácter meramente residual y, cuyas características no justifiquen su clasificación y tratamiento como suelo urbano.

Si bien el PGOSBDT'96 vigente reconoce un total de veinticuatro asentamientos existentes, sin distinguir entre asentamientos rurales o agrícolas. El tiempo transcurrido desde el año 96, año de aprobación de dicho plan general, así como el crecimiento de la ciudad turística han llevado aparejado el establecimiento de numerosos asentamientos poblacionales que en muchos casos han dado origen a nuevos «núcleos de población consolidados», que pueden ser categorizados como asentamientos agrícolas o rurales, en función del mayor o menor grado de concentración, de la edificación y su relación con las actividades agrarias en presencia.

Esta propuesta de Modificación Menor del Plan General establece la ordenación del asentamiento rural de «ISLA JAMAICA», que engloba aproximadamente 68 viviendas (inc. el perímetro de 200 metros) que, en su mayoría no se encuentran vinculadas a la actividad agrícola en explotación.

Emplazamiento: «ISLA JAMAICA»
Fuente: IDE GRAN CANARIA



Esta Modificación Menor del núcleo poblacional de «ISLA JAMAICA», pretende los siguientes **objetivos técnicos**:

- 1.- ORDENAR Y REGENERAR UN ÁREA DE ASENTAMIENTOS -DE POBLACIÓN PERMANENTE DE CARÁCTER RESIDENCIAL EXISTENTES EN EL MUNICIPIO.
- 2.- DEFINIR LOS LÍMITES DEL ASENTAMIENTO RURAL «ISLA JAMAICA».
- 3.- DEFINIR LOS CONDICIONANTES DE LOS LÍMITES DEL ÁREA DE 200 METROS, A PARTIR DEL ASENTAMIENTO RURAL, PREVISTOS EN LA LEGISLACIÓN VIGENTES, DE EDIFICACIONES PERTENECIENTES A DICHO ASENTAMIENTO RURAL.
- 4.-ANALIZAR LAS REDES VIARIAS EXISTENTES PARA ORDENAR LA ACTIVIDAD EN PRESENCIA.
- 5.-RESPONDER A LAS DEMANDAS CIUDADANAS, CONSTITUIDAS EN AGRUPACIÓN DE VECINOS AFECTADOS DE «ISLA JAMAICA», PARA LA ORDENACIÓN DE DICHO Á MBITO.
- 6.- ATENDER A LOS CRITERIOS LEGALES ESTABLECIDOS DE PREVISIÓN DE CRECIMIENTO VEGETATIVO POBLACIONAL Y SU CONSIDERACIÓN A LOS EFECTOS DE DELIMITACIÓN DE DICHO NÚCLEO.
- 7.-ANALIZAR LA NECESIDAD/EXISTENCIA DE DOTACIONES.
- 8.-DESTACAR LOS VALORES SINGULARES DEL ÁMBITO A TRAVÉS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA.
- 9.-RESPONDER A LA NECESIDAD DEL MUNICIPIO DE ABORDAR FUTURAS ACCIONES ENCAMINADAS A MEJORAR LAS INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha:	16-05-2024 20:52:34
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-012439	Fecha:	17-05-2024 00:10
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): BCCF2CAF99A53CFD645310C677457F19			
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BCCF2CAF99A53CFD645310C677457F19			
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:30		Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:30	



7. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL P.G.O.U. DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 163, de la Sección Tercera de Vigencia, alteración y Suspensión del Planeamiento del Capítulo VIII referido a la Eficacia y Vigencia de los Instrumentos de Ordenación, de la LSyENPC'17 se disponen las causas de modificación sustancial del planeamiento, entre las cuales no concurre la modificación que se propone, siendo una Modificación Menor cualquier otra alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial conforme a lo previsto en dicho artículo 163.

Adicionalmente, de conformidad con el artículo 164, se deberá justificación de la oportunidad y conveniencia de su tramitación en relación con los intereses concurrentes que propician dicha Modificación Menor estableciendo además que:

1. Se entiende por modificación menor cualquier otra alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial conforme a lo previsto en el artículo anterior. Las modificaciones menores del planeamiento podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo.
2. Las modificaciones menores **podrán tener lugar en cualquier momento de vigencia del instrumento de ordenación, debiendo constar expresamente en el expediente la justificación de su oportunidad y conveniencia en relación con los intereses concurrentes.** No obstante, si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última modificación sustancial, la modificación menor no podrá alterar ni la clasificación del suelo ni la calificación referida a dotaciones.
3. 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.
4. La incoación de un procedimiento de modificación sustancial no impide la tramitación de una modificación menor del instrumento de ordenación objeto de aquella.

En lo relativo al procedimiento establecido para dicha modificación:

- 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.

Por lo tanto, la modificación debe ser considerada menor, ya que afecta a la ordenación pormenorizada de un asentamiento rural cuya elaboración, aprobación y evaluación ambiental, de conformidad con el artículo 144. 10, se realizará por el procedimiento establecido para los planes parciales y especiales de ordenación de acuerdo con los artículos 147 y 148 de la LSyENPC'17.

El reglamento, por su parte establece que:

- Artículo 106.- Modificación.**
1. El contenido y determinaciones de los instrumentos de ordenación podrán ser objeto de modificación por las causas, los procedimientos y con los límites establecidos en los artículos 163 a 166 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
 2. En el caso de modificación menor se prescindirá de los trámites de consulta pública previa y de avance, elaborándose un borrador de la alteración que se pretenda realizar y el documento ambiental estratégico previsto en el artículo 114 de este Reglamento para la evaluación ambiental estratégica simplificada.
 3. En particular, las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tienen efectos significativos en el medio ambiente y, en consecuencia, si deben someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria. 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.

El instrumento de ordenación deberá someterse al procedimiento **simplificado de evaluación ambiental estratégica** en el caso de tratarse de una modificación menor.

7.1 CONTENIDO DOCUMENTAL Y VIGENCIA.

De conformidad con el artículo 140 de la Ley 4/2017 del Suelo y de Los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y los artículos 58 y siguientes del Decreto 181/2018 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, recogen los contenidos que con carácter general deben tenerse en cuenta en los instrumentos de ordenación urbanística. De conformidad con tales preceptos, el presente Borrador de la Modificación Menor (en adelante MM) consta del siguiente contenido documental:

1. Los planes generales, los planes parciales y los planes especiales deberán tener, al menos, el siguiente contenido documental:
 - TOMO I.- DOCUMENTO DE INFORMACIÓN
 - I.- MEMORIA INFORMATIVA
 - II.- PLANOS DE INFORMACIÓN
 - TOMO II.- DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN
 - I.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE/PORMENORIZADA
 - II.- PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE/PORMENORIZADA
 - III.- NORMATIVA Y ANEXOS (BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS)
 - C.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
 - D. EN SU CASO, MEMORIA O INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA, DE ACUERDO CON LO PREVISTO EN LA LEGISLACIÓN ESTATAL BÁSICA.
 - TOMO III. DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL.

Todos los instrumentos de ordenación urbanística contendrán un análisis de integración paisajística que formará parte de la documentación informativa.

Esta MM, se integra plenamente en los contenidos del PGOSBDT'96, con vigencia indefinida, ajustándose a las previsiones de dicho instrumento de ordenación hasta que se produzca una modificación y nueva aprobación de dicho documento, actualmente en fase de aprobación inicial. Una vez que se produzca la



aprobación definitiva y entre en vigor quedando asumidas las determinaciones de la MM en dicho instrumento.

7.2 JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE LA TRAMITACIÓN.

El área objeto de la modificación de planeamiento propuesta se encuentran dentro de una zona en las cercanías de asentamientos poblacionales que se ha ido consolidando a lo largo de varias décadas. Se trata del área de suelo rústico situado en zona denominada “ISLA JAMAICA», delimitado por la Cañada de Pajaritos al noroeste y Degollada de Tía María Díaz a suroeste. Dicho ámbito reúne las condiciones especificadas en la ley para conformar un asentamiento rural. Situado próximo al núcleo existente de Montaña la Data al este y ubicado al noroeste de la zona del Tablero de Maspalomas.

De conformidad con la información de Núcleos y Asentamientos del Documento de Información y Diagnóstico de la Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Supletorio, el municipio «en su conjunto, reúne el mayor número de entidades de población de toda Gran Canaria, estando relacionadas las características de sus asentamientos poblacionales con las pautas que en cada uno de ellos marcan su localización geográfica, el paisaje en el que se inserta y su relación económica con el medio que le rodea. De esta forma se describe una organización del poblamiento en el municipio muy peculiar, que se caracteriza por definir zonas diferentes y con características muy distintas. La distribución de estos asentamientos, marca en la mayoría de los casos el origen y destino de la estructura viaria que recorre el municipio, apoyándose en ella en origen o siendo la causa de su desarrollo.

En algunos casos esta red viaria atraviesa paisajes abruptos y de muy difícil acceso, por lo que la unión entre estos asentamientos no es ni sencilla ni rápida. En el caso de los asentamientos de población en el suelo rústico conviene considerar diferentes zonas, en las que los asentamientos han ido emergiendo por razones comunes, con características similares y en épocas diferenciadas. Unos al amparo de las actividades agropecuarias, otros como consecuencia de la aparición de los cultivos de exportación, principalmente el tomate y otros, los menos, asociados a algunas actividades industriales o como consecuencia del desarrollo del importante sector turístico. Estos últimos apenas vinculados a la actividad agropecuaria.

La organización de la residencia permanente, en todo el municipio y su relación con el alojamiento temporal se conforman como usos de difícil compatibilidad dada la alta especialización del espacio turístico existente. Uno de los principales retos de la planificación general del municipio de San Bartolomé de Tirajana es la ordenación de los núcleos residenciales permanentes y de los asentamientos rurales y agrícolas con el objetivo de reforzar una identidad municipal y un equilibrio con el crecimiento de la ciudad turística.

El Borrador del Plan que se presenta, propone la ordenación estructural y pormenorizada de uno de estos núcleos poblacionales, denominado «ISLA JAMAICA» tratándose de un espacio necesitado de una regeneración y rehabilitación tanto de la edificación como de los espacios públicos existentes con el objeto de evitar un crecimiento desordenado de las edificaciones espontáneas y de los usos existentes contribuyendo a la mejora de la ordenación urbanística de estos asentamientos de población de conformidad con el artículo 35 de la vigente LSyENPC’17.

7.3 JUSTIFICACIÓN DE LOS INTERESES CONCURRENTES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y TERRITORIAL.

La vigente Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante LSyENPC’17), con carácter general, persigue otorgar al suelo rústico un papel dinamizador orientado a poner en valor las actividades agrarias , imprescindibles en el desarrollo sostenible de la región Canaria, atendiendo tanto a su carácter profesional como artesanal y tradicional, modificando el concepto, hasta ahora

aplicable, de los asentamientos rurales para reconducir el uso residencial en el suelo rústico hacia los asentamientos, redefiniendo los usos ordinarios en dicho suelo y relacionando sin carácter limitativo los usos complementarios, tal y como aparece reflejado en el apartado VIII de la exposición de motivos de la propia ley de suelo canaria.

Siendo la planificación una herramienta eficaz que, en el concreto caso de la ordenación de un asentamiento de población existente, tiene como objetivo reconducir el uso residencial en el suelo rústico operando como un instrumento de control necesario que revertirá en el interés general permitiendo una mejora de la calidad paisajística de nuestra isla así como una contención del crecimiento desordenado de estos núcleos residenciales redundando en la calidad y singularidad de estos entornos rurales.

Corresponde al planeamiento urbanístico establecer las categorías y subcategorías en las cuales quedará incluido un determinado suelo. Así en el suelo rústico quedan definidas, de acuerdo con la LSyENPC’17, las categorías de suelo Rústico de Protección Ambiental, suelo Rústico de Protección Económica, suelo Rústico de Asentamiento, suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y suelo Rústico Común.

La LSyENPC’17 diferencia entre dos subcategorías de suelo rústico de asentamientos, que tienen en consideración su carácter de consolidación, así como su relación con respecto a las explotaciones agropecuarias existentes. Así, de acuerdo con el artículo 34 de la LSyENPC’17, **el planeamiento categorizará suelo Rústico de Asentamientos cuando existan núcleos de población consolidados** diferenciándose dos subcategorías:

- Suelo rústico de asentamiento rural (SRAR), integrado por aquellos núcleos de población existentes con mayor o menor grado de concentración, donde las actividades agrarias, en el caso de existir, tienen un carácter meramente residual y, cuyas características no justifiquen su clasificación y tratamiento como suelo urbano.
- Suelo rústico de asentamiento agrícola (SRAG), integrado por aquellas áreas de explotación agropecuaria en las que haya habido un proceso de edificación residencial relacionado con dicha explotación, siendo la edificación justificada y proporcional a la actividad desarrollada.

De conformidad con el artículo 35, a los efectos de la delimitación de dichos asentamientos, se considera núcleo de población a un conjunto de, al menos, diez edificaciones residenciales que formen calles, plazas o caminos, estén o no ocupados todos los espacios intermedios entre ellas; también tendrá esta consideración un conjunto con un número inferior de edificaciones que, sin embargo, cuente con una población residente superior a 40 personas.

Actualmente, el núcleo poblacional de «ISLA JAMAICA», reúne las condiciones tipológicas y de consolidación establecidas para su ordenación como asentamiento rural, de conformidad con la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Consecuencia de los cambios legislativos, podemos concluir que, por un lado, la simplificación de los procesos de tramitación que permite la iniciativa privada como herramienta para ordenar urbanísticamente núcleos de población en suelos ya consolidados en el ámbito rural y, por otro lado, una necesidad perentoria de evitar mayores impactos edificatorios sin control sobre el territorio insular; hacen que la procedencia y el interés de esta MM quede suficientemente justificado.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha:	16-05-2024 20:52:34
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-012439	Fecha:	17-05-2024 00:10
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): BCCF2CAF99A53CFD645310C677457F19			
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BCCF2CAF99A53CFD645310C677457F19			
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:30		Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:30	



8. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

Al tratarse de una modificación menor, el instrumento debe someterse al procedimiento **simplificado de evaluación ambiental estratégica** a los efectos de lo dispuesto en los artículos 165.3 de la LSyENPC'17 y 31 de la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental debiendo el órgano ambiental resolver mediante la emisión de informe ambiental estratégico que la modificación menor propuesta no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente. En caso contrario, deberá someterse el instrumento a una evaluación ambiental estratégica ordinaria.

El promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del Borrador del plan o programa y de un Documento Ambiental Estratégico (DAE) que contendrá la información que describe dicho artículo 29) de la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental.

La tramitación de dicha EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA será realizada conforme al artículo 148 de la LSyENPC'17, referido a los procedimientos y plazos.

Una vez publicada la declaración ambiental estratégica y, en su caso, el acuerdo que resuelva las discrepancias, se someterá el plan, con las correcciones correspondientes, a la aprobación definitiva por el pleno del ayuntamiento.

9. MARCO LEGAL DE APLICACIÓN.

- **Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias** (LSyENPC'17).
- **DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.**
- **DECRETO ley 15/2020, de 10 de septiembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias.**
- **Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (DOGYDOT'03).**
- **Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.**
- **Revisión del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIO-GC)**, adaptado a la Ley 19/2003, de 14 de abril, aprobado definitivamente en sesión extraordinaria del Pleno del Excmo. Cabildo Insular de Gran Canaria celebrada el día 29 de diciembre de 2022, mediante Decreto 68/2004, de 25 de mayo, publicado en el BOC N.º 013 de 19 de enero de 2023.
- **Plan Territorial Especial del Paisaje de Gran Canaria**, aprobado por Orden de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias, de 2 de abril de 2014, por la que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje de Gran Canaria, PTE-5, promovido por el Cabildo Insular de Gran Canaria (BOC N.º 96, del martes 20 de mayo de 2014).
- **Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana** (PGSBDT'96), Resolución de 24 de mayo de 1996, publicada en el BOC 1996/068 de 5 de junio, de aprobación definitiva y de forma parcial con fecha de 9 de mayo de 1996, con incorporación de las determinaciones gráficas y los textos normativos de los planes parciales que constaban aprobados definitivamente, tal y como señala textualmente su Memoria. Con fecha de 1 de octubre de 1996, se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana en los ámbitos que resultó suspendido en la resolución anterior (Resolución de 22 de octubre de 1996, publicada en el BOC 1996/144 de 15 de noviembre).

- **Plan General de Ordenación Supletorio**, se aprueba inicialmente así como el Informe de Sostenibilidad Ambiental modificado y anexos, mediante Orden número 226 del Sr. Consejero de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial de 22 de mayo de 2015 sometiendo dichos documentos al trámite de información pública por un plazo de cuarenta y cinco días y al trámite de consulta a las Administraciones Públicas afectadas (BOP 19 junio de 2015; BOC 23 junio de 2015 y en el Periódico La Provincia de 2 de julio de 2015) y suspendiendo el otorgamiento de licencias en las áreas del territorio objeto de planeamiento cuyas nuevas determinaciones supusieran modificación del régimen urbanístico vigente, de conformidad con lo previsto en el artículo 14.6 del Texto Refundido y artículo 16.1 del Reglamento de Procedimientos.
- **Levantamiento de suspensión de licencias del Plan General de Ordenación supletorio de San Bartolomé de Tirajana**, Orden de la Sra. consejera de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad, de conformidad con el artículo 18 del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, publicada en el BOP de las Palmas número 84 del miércoles 13 de julio de 2016.
- **Resolución de 27 de junio de 2017**, por la que se dispone la publicación del Acuerdo que establece las directrices para la elaboración y contenido básico del informe de impacto de género en los proyectos de ley, disposiciones reglamentarias y planes que apruebe el Gobierno de Canarias.
- **Orden TMA/851/2021, de 23 de julio**, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

10. DETERMINACIONES LEGALES DE APLICACIÓN.

10.1 EL CONCEPTO DE LOS ASENTAMIENTOS RURALES. LEGISLACIÓN VIGENTE

La vigente Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante LSyENPC'17), con carácter general, persigue otorgar al suelo rústico un papel dinamizador orientado a poner en valor las actividades agrarias, imprescindibles en el desarrollo sostenible de la región Canaria, atendiendo tanto a su carácter profesional como artesanal y tradicional, **modificando el concepto, hasta ahora aplicable, de los asentamientos para reconducir el uso residencial en el suelo rústico hacia los asentamientos, redefiniendo los usos ordinarios en dicho suelo y relacionando sin carácter limitativo los usos complementarios**, tal y como aparece reflejado en el apartado VIII de la exposición de motivos de la propia ley:

"VIII. En particular, la ordenación y utilización del suelo rústico.

La regulación del suelo rústico, del régimen jurídico aplicable y de los instrumentos de intervención pública recibe un tratamiento diferenciado. De la relevancia de esta clase de suelo y de la creciente e imparable presión urbanística sobre el mismo dan cuenta los cambios legislativos producidos desde la Ley de Suelo Rústico de 1987. De un suelo considerado residual se ha pasado a un suelo básico para un desarrollo sostenible que requiere una ordenación legal sistemática y rigurosa, que permita su protección y, en su caso, utilización racional. (...)

(...) En cuanto a los suelos rústicos de protección económica y, en particular, los suelos agrarios y equivalentes, la ley adopta medidas dirigidas a poner en valor las actividades que en ellos se realizan, a atender a su carácter profesional y no meramente artesanal y tradicional, y a ayudar a la generación de rentas complementarias que consoliden el sector primario como garantía para su propia supervivencia. En este sentido, se redefinen los usos ordinarios o propios de esta clase de suelos: agrario, ganadero, de pastoreo, piscícola, silvícola-forestal, cinegético y cualquier otro equivalente, precisando su contenido y concretando las facultades que comportan, entre las que se mencionan todas aquellas que se vayan desarrollando de acuerdo con la evolución tecnológica de esas actividades e industrias. Se acomodan las normas de aplicación directa en suelo rústico a las necesidades propias de la actividad e industria agropecuaria (aclarando, por ejemplo, el carácter desmontable de los invernaderos en relación con los

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha:	16-05-2024 20:52:34
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-012439	Fecha:	17-05-2024 00:10
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): BCCF2CAF99A53CFD645310C677457F19			
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BCCF2CAF99A53CFD645310C677457F19			
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:30		Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:30	



retranqueos). Además, se relacionan, sin carácter limitativo, los usos complementarios admisibles, desde la venta de productos agrarios hasta el uso turístico, pasando por la producción de energías renovables, y cualquier otra que, proporcional a las explotaciones y, en todo caso, con limitación legal de la superficie apta para estos usos, les permita generar rentas complementarias. En suma, el objetivo es que el suelo sea un elemento no solo imprescindible para el sector primario, sino ordenado de modo que contribuya a su desarrollo y consolidación como sector económico estratégico. (...)”

El planeamiento deberá establecer las categorías y subcategorías en las cuales quedará incluido un determinado suelo. Así en el suelo rústico quedan definidas, de acuerdo con la LSyENPC’17, las categorías de suelo Rústico de Protección Ambiental, suelo Rústico de Protección Económica, **suelo Rústico de Asentamiento**, suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y suelo Rústico Común.

La LSyENPC’17 diferencia entre dos subcategorías de suelo rústico de asentamiento, que tienen en consideración su consolidación, así como su relación con respecto a las explotaciones agropecuarias existentes. De acuerdo con el artículo 34 de la LSyENPC’17, el planeamiento categorizará suelo Rústico de Asentamientos cuando existan núcleos de población consolidados diferenciándose dos subcategorías:

- (...)
- c) **Suelo rústico de asentamiento (SRA), cuando existan núcleos de población consolidados, diferenciándose las siguientes subcategorías:**
- 1) **Suelo rústico de asentamiento rural (SRAR)**, integrado por aquellos núcleos de población existentes con mayor o menor grado de concentración, donde las actividades agrarias, en el caso de existir, tienen un carácter meramente residual y, cuyas características no justifiquen su clasificación y tratamiento como suelo urbano.
- 2) **Suelo rústico de asentamiento agrícola (SRAG)**, integrado por aquellas áreas de explotación agropecuaria en las que haya habido un proceso de edificación residencial relacionado con dicha explotación, siendo la edificación justificada y proporcional a la actividad desarrollada.
- (...)

Por su lado, el art. 35 define la ordenación y delimitación de dichos asentamientos con una modificación sustancial respecto a la ley anterior modificando la definición de la delimitación de los asentamientos, así como las consideraciones respecto a las actividades agrarias existentes en ellos. La anterior consideración estricta del perímetro del conjunto de viviendas que conformaban el límite edificatorio del asentamiento rural ha devenido a pervertir el mismo concepto que la propia ley pretendía establecer, generando asentamientos rurales más propios de un entorno urbano que de una caracterización rural; hecho éste que ha sido convenientemente corregido por la LSyENC’17, actualmente en vigor, quedando derogadas Las Directrices de Ordenación General y su Memoria contenidas en el anexo de la Ley 19/2003, de 14 de abril, entre las que se encontraba la Directriz 63 referida a la delimitación de los asentamientos rurales, donde la anterior definición de “exterior ineditado” dio lugar a una interpretación restrictiva de la delimitación de los asentamientos por parte de las administraciones:

Directriz 63. Asentamientos rurales.

1. El planeamiento insular, en el establecimiento de criterios de reconocimiento y ordenación, y el planeamiento general, en su ordenación pormenorizada, tratarán los asentamientos rurales como formas tradicionales de poblamiento rural, estableciendo como objetivo básico de su ordenación el mantenimiento de dicho carácter rural, evitando su asimilación y tratamiento como suelos urbanos o urbanizables en formación. Para alcanzar dicho objetivo, el planeamiento habrá de observar las siguientes determinaciones:
- a) (R) La delimitación se realizará en base al perímetro definido por las viviendas existentes, evitando cualquier extensión hacia el exterior ineditado.
- b) (R) Las nuevas edificaciones residenciales se limitarán mediante la colmatación interior del asentamiento,
- (...)

De este modo, con la modificación legislativa de la LSyENPC’17, los asentamientos rurales pueden conformarse asumiendo aquellas edificaciones residenciales existentes así como aquellas edificaciones vinculadas al entorno agrícola próximo situadas a menos de 200 metros; como es el caso de muchas de las construcciones situadas en el área de «ISLA JAMAICA» próximas a los núcleos poblacionales en presencia en las zonas aledañas, sin que dichos entornos agrícolas “intersticiales” se incorporen al asentamiento propiamente delimitado, pero permitiendo la pertenencia de la edificación a dichos asentamientos y debiendo prever los crecimientos poblacionales futuros:

“Artículo 35. Delimitación y ordenación del suelo rústico de asentamiento.

1. A los efectos de la delimitación de los asentamientos, en ausencia de determinación expresa del plan insular de ordenación, se considera núcleo de población a un conjunto de, al menos, diez edificaciones residenciales que formen calles, plazas o caminos, estén o no ocupados todos los espacios intermedios entre ellas; también tendrá esta consideración un conjunto con un número inferior de edificaciones que, sin embargo, cuente con una población residente superior a 40 personas.
2. Igualmente, forman parte del núcleo de población las edificaciones que, estando separadas del conjunto, se encuentren a menos de 200 metros de los límites exteriores del mismo. A los efectos del cómputo de esa distancia se excluyen los terrenos ocupados por instalaciones agropecuarias, industriales y otras equivalentes, instalaciones deportivas, cementerios y otras análogas, así como barrancos que sean cruzados por puentes. El espacio que separa el conjunto del núcleo de población de estas edificaciones aisladas en ningún caso forma parte del asentamiento, teniendo la subcategoría que le corresponda en función de sus características.
3. El perímetro del asentamiento vendrá determinado por la ocupación territorial actual del conjunto edificatorio del núcleo de población señalado en el apartado 1 y el necesario para atender el crecimiento vegetativo futuro, incluyendo el suelo preciso para las dotaciones y equipamientos que correspondan, cuando no sea posible su localización en el interior del asentamiento.
4. El planeamiento general mantendrá la estructura rural de los asentamientos, mejorando, en su caso, los viales existentes y evitando la apertura de nuevos, salvo excepciones que pretendan la colmatación interior o, en su caso, la comunicación de viviendas interiores consolidadas.
5. El planeamiento general, o, en su caso, los planes y normas de espacios naturales protegidos, determinará la ordenación estructural de cada asentamiento teniendo en cuenta la red viaria estructural y las interconexiones y desarrollos necesarios para mejor funcionalidad y aprovechamiento del suelo, en previsión de los crecimientos poblacionales y las actividades propias del lugar de que se trate en cada caso. Asimismo, podrá fijar la delimitación y parámetros de ordenación de unidades de actuación que pudieran ser necesarias para una correcta ordenación pormenorizada.
6. Igualmente, los instrumentos mencionados podrán incorporar la ordenación pormenorizada de todo o de parte del asentamiento, en particular de las partes o áreas que presenten una ocupación igual o superior a dos tercios de aquella, sin que la nueva edificabilidad que se otorgue pueda ser superior al 25% de la ya materializada. El planeamiento deberá determinar la contribución al sostenimiento de las dotaciones y equipamientos que las nuevas ocupaciones generen. En defecto de aquellos instrumentos, la ordenación de esos asentamientos se efectuará mediante plan especial de ordenación.
7. En particular, el suelo de los asentamientos rurales que reúna los servicios a que se refiere el artículo 46.1 a) de esta ley, con la dimensión que se establezca reglamentariamente, tendrá la consideración de suelo en situación de urbanizado a los efectos de la legislación estatal de suelo.”

En lo referente a la ordenación de dichos asentamientos se podrá realizar de manera estructural o pormenorizada, si bien la ordenación estructural podrá definir la delimitación y parámetros de ordenación de determinadas unidades de actuación, que tal y como refleja el artículo anterior, servirán para atender bien el crecimiento vegetativo, bien para las actividades propias del lugar, bien para las dotaciones y equipamientos necesarios que correspondan en los asentamiento rurales; pudiendo situarse estas Unidades de Actuación tanto en el interior de los asentamientos como en su perímetro (cuando no sea posible su localización en el interior del asentamiento).

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha:	16-05-2024 20:52:34
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-012439	Fecha:	17-05-2024 00:10
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): BCCF2CAF99A53CFD645310C677457F19 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BCCF2CAF99A53CFD645310C677457F19			
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:30		Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:30	



En cuanto al **Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIO-GC'22)**, en la subsección 3 se definen los **Asentamientos de Población en Suelo Rústico**, de acuerdo con el Artículo 486:

Artículo 486. Los Asentamientos de Población en Suelo Rústico: Asentamientos Rurales y Agrícolas.

1. Los ámbitos de Suelo Rústico susceptibles de albergar usos residenciales son aquellos recintos en que las edificaciones residenciales se insertan en una estructura de carácter rústico, que articula usos primarios, sin conformar núcleos compactos de trama urbana. Estos ámbitos con capacidad residencial comprenden el conjunto de fincas rústicas vinculadas a una infraestructura viaria que les da acceso y que el planeamiento señala con condiciones para ser soporte del uso residencial.

Dependiendo de la estructura territorial y el grado de mallado del viario, así como de la densidad edificatoria y de su nivel de vinculación con actividades primarias, pueden distinguirse dos categorías diferenciadas de áreas rurales con capacidad residencial: Asentamientos Rurales y Asentamientos Agrícolas.

A. En el tratamiento de los procesos de asentamiento poblacional en Suelo Rústico, el planeamiento identificará y delimitará ambos tipos de Asentamiento, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística aplicable y en la presente Sección y con el objetivo de estabilizar dichos procesos, reconduciendo en lo posible las situaciones de disperso edificatorio hacia agrupaciones más compactas, que eviten la ocupación extensiva e indiscriminada del suelo rústico.

B. Salvo determinación legal en contrario, todo proceso edificatorio de carácter residencial en suelo rústico que no sea susceptible de identificarse como Asentamiento Rural o Agrícola, de conformidad con las determinaciones de este Plan, será considerado en situación legal de consolidación o de fuera de ordenación conforme a la normativa urbanística aplicable, debiendo el planeamiento establecer las medidas necesarias para la integración paisajística de las edificaciones, de conformidad con los Criterios y Condiciones de Implantación de Usos Específicos en Suelo Rústico establecidos en la Normativa de este Plan.

C. En todo caso, la delimitación de un Asentamiento Rural o Agrícola deberá estar justificada por el planeamiento, fundamentándola suficientemente en las condiciones exigidas por la legislación urbanística aplicable y este Plan.
(...)

Además, el planeamiento establecerá los criterios para la ordenación de los Asentamientos de Población en suelo rústico expuestos en el Artículo 487 de dicha norma:

Artículo 487. Principios operativos para el establecimiento de criterios de ordenación de los Asentamientos de Población en Suelo Rústico

1. De conformidad con los propósitos de ordenación insular expuestos, el planeamiento establecerá los criterios para la ordenación de los Asentamientos de Población en suelo rústico atendiendo a los siguientes principios operativos:

A. El Principio de Contención requiere que cualquier ordenación urbanística y territorial o norma urbanística que haya de regular la implantación o renovación de infraestructuras, la edificación y los usos en los asentamientos de población en suelo rústico, asuma los nuevos crecimientos como situaciones de excepcionalidad, y, en todo caso, condicionados por las limitaciones que impongan las características naturales, ambientales, paisajísticas y agrícolas de las áreas territoriales donde se produzcan.

B. El Principio de Ajuste Formal requiere que cualquier ordenación urbanística y territorial o norma urbanística que haya de regular la implantación o renovación de infraestructuras, la edificación y los usos en los asentamientos de población en suelo rústico, ordene y regule los crecimientos, o la remodelación de las implantaciones preexistentes, de modo que no alteren los elementos básicos que definen el modelo original del asentamiento: la forma de la red viaria y sus características, la parcelación rústica, la tipología y dimensiones de la edificación, y las formas y elementos característicos del paisaje natural y agrícola del área territorial en que se insertan los asentamientos.

2. Atendiendo a estos principios, el planeamiento debe establecer las determinaciones necesarias para estabilizar el sistema de asentamientos de población en el medio rural en su situación actual, evitando la formación de nuevos asentamientos y el crecimiento en extensión territorial de los existentes, salvo para su

completamiento y regularización de sus bordes así como para la obtención, en su caso, de suelo destinado a dotaciones, equipamientos y espacios libres, de conformidad con lo regulado en esta Sección. Se evitará a toda costa la formación, consolidación o permanencia en su caso, de asentamientos de población en ámbitos que presenten peligrosidad para la población por su situación, relieve o características geomorfológicas, tales como cauces de barrancos, laderas de pendiente pronunciada con terrenos de escasa consistencia, zonas acantiladas o en ámbitos de difícil accesibilidad o próximos al emplazamiento de actividades molestas, insalubres o peligrosas y que no cumplan las distancias establecidas por la normativa aplicable en cada caso. Cuando esto ocurra, el planeamiento debe adoptar las medidas que se precisen para garantizar la seguridad de la población, estableciendo las determinaciones necesarias para evitar situaciones de riesgo y arbitrando, si fuere necesario, el traslado o sustitución de la totalidad o parte del Asentamiento o de la actividad generadora de riesgo, en su caso.

A la hora de identificar y delimitar los Asentamientos Rurales y Agrícolas, se establecerán en las Subsección 4 y la Subsección 5 del Plan Insular de Ordenación. En concreto, para los Asentamientos Rurales se determinarán en los Artículos 488,489, 490 y 491 de la Subsección 4, mientras que para los Asentamientos Agrícolas será la Subsección 5 con los Artículos 492 y 493.

10.2 MARCO URBANÍSTICO

10.2.1 El planeamiento urbanístico.

El Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana vigente, en adelante PGOSBDT'96, fue aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sus sesiones celebradas el 9 de mayo y 1 de octubre de 1996 y publicado dicho acuerdo en el Boletín Oficial de Canarias de 5 de junio y 15 de noviembre de 1996; en el Boletín Oficial de la Provincia de 11 de mayo de 2012 se publica el texto íntegro de la Normativa del Plan General, así como todas las modificaciones puntuales, suspensiones y normativas sustitutorias y el planeamiento de desarrollo, aprobado desde 1996 hasta el 2012. Con fecha 29 de abril de 2013, tiene entrada en la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial el documento de **Avance e Informe de Sostenibilidad Ambiental del Plan General de Ordenación Supletorio de San Bartolomé de Tirajana** elaborado por equipo redactor de la empresa pública Gesplan, así como informe favorable de fecha 24 de abril de 2013, de contenido ambiental, técnico y jurídico, de acuerdo con lo solicitado por la ponencia Técnica Oriental de 18 de junio de 2012 al amparo de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.

Con fecha de 22 de mayo de 2015 se aprueba inicialmente el **Plan General de Ordenación Supletorio**, así como el Informe de Sostenibilidad Ambiental modificado y anexos, mediante Orden número 226 del Sr. Consejero de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial sometiendo dichos documentos al trámite de información pública por un plazo de cuarenta y cinco días y al trámite de consulta a las Administraciones Públicas afectadas (BOP 19 junio de 2015; BOC 23 junio de 2015 y en el Periódico La Provincia de 2 de julio de 2015) y suspendiendo el otorgamiento de licencias en las áreas del territorio objeto de planeamiento cuyas nuevas determinaciones supusieran modificación del régimen urbanístico vigente, de conformidad con lo previsto en el artículo 14.6 del Texto Refundido y artículo 16.1 del Reglamento de Procedimientos.

El documento de Modificación Menor del PGOSBDT'96_Ámbito: «ISLA JAMAICA», que se presenta es de iniciativa privada y ordenación pormenorizada de dicho ámbito.

11. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La estructura de la propiedad deviene de antiguas fincas agrícolas de gran extensión que se han ido segregando a lo largo de los años, si bien conviviendo con el uso residencial, así como turístico y comercial



en menos medida y perviviendo algunas fincas agrícolas. Situadas las fincas en torno a las vías Cuesta del Salobre (Isla de Madagascar - Islas Vírgenes) e Isla Jamaica, que se encuentran actualmente pavimentadas, pero en mal estado.

La estructura original de las fincas está conformada por dos zonas diferencias en cuanto a la estructura de las propiedades. Por un lado, fincas agrícolas que han sido subdivididas en parcelas de menores dimensiones, con una media aproximada de 1.000 metros cuadrados, además de otras parcelas que han mantenido parte de su estructura original variando entre los 4.000 metros cuadrados y 9.000 metros cuadrados aproximados; conformando las zonas homogéneas a los efectos de su ordenación.

Ortofoto. Año 1998. Fuente: IDECANARIAS



Ortofoto. Año 2020 Fuente: IDECANARIAS



Distribución y delimitación de las parcelas
Fuente: Elaboración Propia



Con carácter general, las parcelas delimitadas en el asentamiento rural propuesto son de titularidad privada.

12. DELIMITACIÓN ESTIMADA DEL ASENTAMIENTO RURAL Y ÁMBITO DE ESTUDIO AMBIENTAL.

12.1 DELIMITACIÓN ESTIMADA DEL ASENTAMIENTO RURAL.

Para un diagnóstico previo tanto ambiental como territorial, se delimitan dos zonas que se corresponden con la «Delimitación Estimada del Asentamiento Rural» y el «Ámbito de Estudio Ambiental».

El ámbito de ordenación objeto de la propuesta de Modificación Menor del PGOSBDT'96, que se presenta, afecta el área de suelo rústico situado en zona denominada «ISLA JAMAICA», donde se han consolidado agrupaciones de edificaciones, predominantemente de uso residencial de formación espontánea y que no tienen origen en el planeamiento, careciendo por tanto de la estructura regular y ordenada de los suelos urbanos, conformando el «Núcleo Poblacional Inicial». A partir de dicho núcleo se identifica la estructura parcelaria del ámbito susceptible de ser reconocido como Asentamiento Rural, dando como resultado la «Delimitación Estimada del Asentamiento Rural».

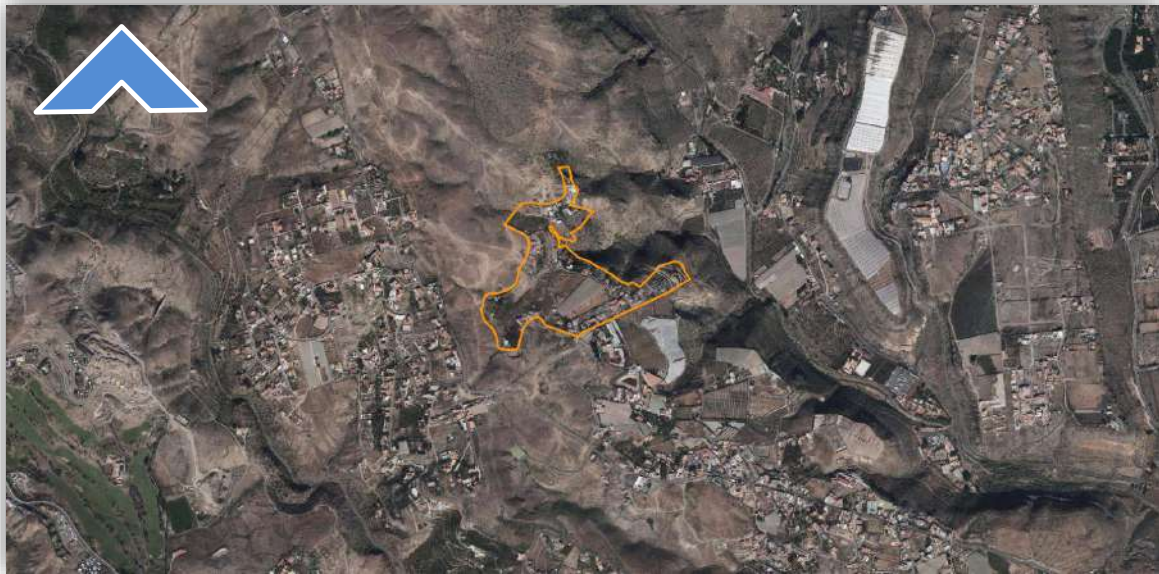
Dicha «Delimitación Estimada del Asentamiento Rural» reúne las condiciones especificadas en la ley para conformar un asentamiento rural, encontrándose situado en el Lomo de las Yeguas, delimitado por la Cañada de Pajaritos al noroeste y Degollada de Tía María Díaz a suroeste.

A continuación, se adjunta una imagen de la ubicación de la «Delimitación Estimada del Asentamiento Rural», con una superficie de 136.180,13 m² aproximados, para su localización de manera más precisa:

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha:	16-05-2024 20:52:34
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-012439	Fecha:	17-05-2024 00:10
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): BCCF2CAF99A53CFD645310C677457F19			
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BCCF2CAF99A53CFD645310C677457F19			
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:30		Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:30	



Emplazamiento: «ISLA JAMAICA». Delimitación Estimada del Asentamiento Rural



12.2 ÁMBITO DE ESTUDIO AMBIENTAL.

El análisis que se realiza en la evaluación ambiental está referido al «Ámbito de Estudio Ambiental», siendo este más extenso, ya que engloba una superficie mayor que el área de 200 metros referida en la LSyENPC'17 y cuyas edificaciones pasan a formar parte de dicho asentamiento rural. El «Ámbito de Estudio Ambiental» que conforma las edificaciones existentes tiene una extensión de 788.336,49 m² aproximados y representa un 0,24% de la totalidad de la superficie del ámbito municipal.

Emplazamiento: «ISLA JAMAICA». Ámbito de Estudio Ambiental
Fuente: IDECANARIAS



13. PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE AFECCIÓN.

A continuación, se adjuntan las determinaciones correspondientes al planeamiento TERRITORIAL Y URBANÍSTICO, tanto del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, en adelante PIO-GC'22, como del Plan General de San Bartolomé de Tirajana, ambos en vigor, así como las determinaciones contenidas la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Supletorio referidas al contenido de la zonificación, calificación y categorización de los suelos correspondientes al emplazamiento de la Modificación Menor del PGOSBDT'96 propuesta.

13.1 DETERMINACIONES DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.

13.1.1 PLAN INSULAR DE ORDENACION DE GRAN CANARIA (PIO-GC)

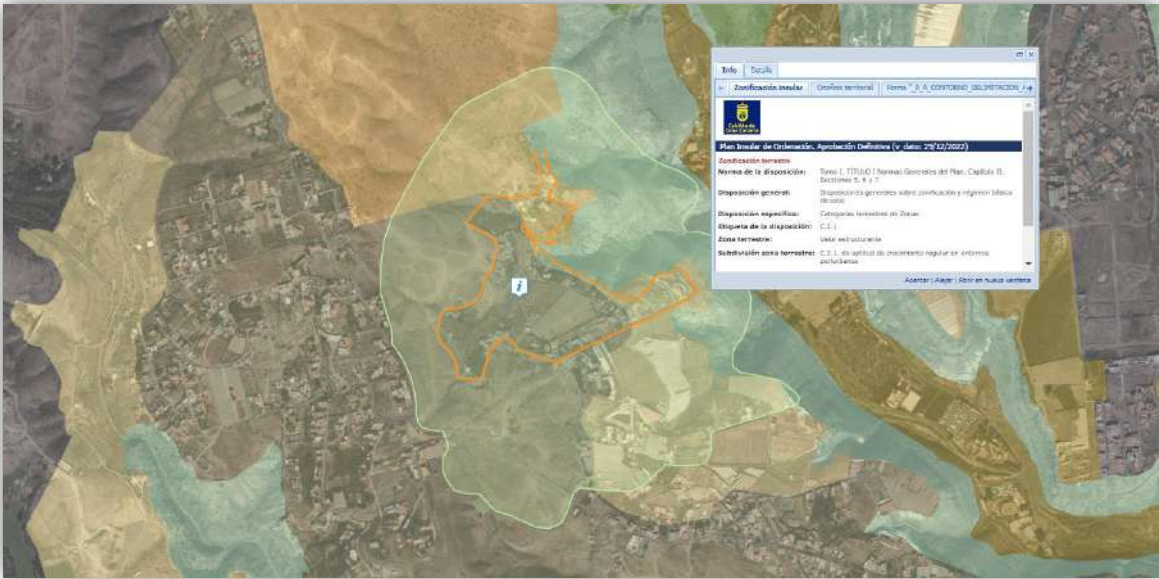
Las Zonas en las que se divide el territorio insular, previa definición de los conceptos de general aplicación en la zonificación y régimen de usos establecen la finalidad, el régimen básico de usos insular, distinguiéndose los usos globales y específicos -con indicación de los principales, compatibles y prohibidos-, las clases y categorías de suelo compatibles y los criterios de actuación.

De conformidad con el Plan Insular de Gran Canaria (en adelante PIO-GC), la mayoría de los suelos objeto de la MM están afectados por la zonificación **C.2.1, Aptitud de crecimiento regular en entornos periurbanos**, y en menor medida por la zonificación **B.b.3, Alta aptitud agraria con presencia de valores naturales**. Además, en los bordes de la «Delimitación Estimada del Asentamiento Rural», podemos observar que se encuentra afectado por las zonificaciones **B.a.2, Alto o moderado valor natural y moderada aptitud agraria** y **B.b.5, Aptitud agraria en desuso**. Por último, en el «Ámbito de Estudio Ambiental» se encuentra en afección la zonificación **B.c.2, Moderada productividad en entornos periurbanos**.

Delimitación del asentamiento rural
Plano de Zonificación del PIO_GC
Fuente: IDE-CABILDO DE GRAN CANARIA



Delimitación del asentamiento rural
Plano de Zonificación del PIO_GC
Fuente: IDE-CABILDO DE GRAN CANARIA



De acuerdo al artículo 84, de la normativa del PIO-GC'22 referido a la **Zona C.2.1 de aptitud para crecimiento regular en entornos periurbanos**, del Volumen IV de la Normativa del Plan, que define el concepto, finalidad, régimen de usos, criterios de actuación y clases y categorías de suelo compatibles, esta zonificación está constituida por aquellas áreas, de naturaleza y características heterogéneas, próximas o adyacentes a Suelos Urbanos y Urbanizables y que, de conformidad con el Modelo de Ordenación Insular previsto en el Plan , constituyen por sus condiciones de localización, relieve y accesibilidad los suelos idóneos para absorber los procesos de crecimiento regular de los tejidos y las redes de infraestructuras y servicios integrados en el Sistema Urbano, así como para acoger usos complementarios a la actividad urbana que requieran estar emplazados en Suelo Rústico.

Esta zonificación **C.2.1 de aptitud para crecimiento regular en entornos periurbanos**, es compatible con el Suelo Rústico de Asentamiento Rural de conformidad con el apartado 3) del artículo 115 de dicha normativa donde se establece que para la delimitación de suelo Rústico de Asentamiento Rural se prestará a lo dispuesto en la Sección 36 de este Plan. Concretamente en los artículos 488, 489, 490 y 491, donde, además de la delimitación de los asentamientos, se estipulan los criterios para la identificación, así como las pautas de actuación y crecimiento de estos.

En cuanto a la **Zona B.b.3, Alta aptitud agraria con presencia de valores naturales**, de acuerdo al Artículo 68 de la Subsección 9 de la normativa del PIO-GC'22 , esta zonificación está constituida por aquellas áreas agrícolas o mixtas agrícolas y naturales de gran valor, en las que coexisten a menudo las actividades agrarias con enclaves y elementos de alto interés natural y/o paisajístico, conformando en su conjunto paisajes agrarios tradicionales de marcado carácter rural, dado que constituyen con cierta frecuencia ámbitos de cierto dinamismo en los entornos rurales en los que se encuentran, siendo frecuentes en ellos los procesos de edificación dispersa.

Esta zonificación **B.b.3, Alta aptitud agraria con presencia de valores naturales** es compatible con el Suelo Rústico de Asentamiento Rural de conformidad con el Artículo 71 de dicha normativa donde se establece que, para la delimitación de suelo Rústico de Asentamiento Rural, se prestará a lo dispuesto en dicho Plan.

Por otro lado, de conformidad con el Artículo 52 de la Subsección 5 de dicha normativa, la **Zona B.a.2 de alto o moderado valor natural y moderada aptitud agraria** está conformada por aquellas antiguas áreas agrícolas abandonadas existentes que puedan destinarse al aprovechamiento de pastos o pastizales, actividades agroforestales o para su protección o reprobación forestal, además de aquellas áreas con usos tradicionales donde existan o hayan existido conjuntos reconocibles de parcelas agrícolas de cierta entidad territorial que alberguen actividades forestales, agroforestales, ganaderas o agrícolas, y las áreas agrícolas en desuso susceptibles de albergar actividades forestales, agroforestales, ganaderas o agrícolas dentro de esta zona, cuyo régimen de usos deberá tener en especial consideración su localización en una Zona B.a.2..

Esta zonificación **B.a.2 de alto o moderado valor natural y moderada aptitud agraria**, es compatible con el Suelo Rústico de Asentamiento Rural de conformidad con el apartado 3B) del artículo 55 de dicha normativa donde se establece que, para la delimitación de suelo Rústico de Asentamiento Rural, se prestará a lo dispuesto en la Sección 36 de este Plan.

Por último, la **Zona B.b.5, Aptitud agraria en desuso** se encuentra definida en el Artículo 76, constituida por aquellas áreas de cierta entidad que tuvieron en el pasado un uso agrícola, que se encuentran en la actualidad mayoritariamente en desuso o en situación de abandono, generalmente localizadas en situaciones marginales o alejadas respecto a otras áreas agrícolas de actividad actual. Se incluyen en estas áreas:

1. Suelos con potencial aptitud productiva para actividades agrarias y forestales compatibles con la preservación de su valor paisajístico.
2. . Suelos agrícolas en desuso o en abandono ubicados en entornos abiertos de alta fragilidad paisajística.
3. Suelos destinados a pastizal, en entornos con especial aptitud para la repoblación o restauración ecológica o que deben destinarse a su regeneración natural.

Esta zonificación **B.b.5, Aptitud agraria en desuso**, es compatible con el Suelo Rústico de Asentamiento Rural de conformidad con el artículo 75 de dicha normativa donde se establece que, para la delimitación de suelo Rústico de Asentamiento Rural, se prestará a lo dispuesto en la Sección 36 del PIO-GC'22.

Si bien dichas determinaciones, están referidas a la adaptación del PIO-GC'22 al TRLOTENAC, han de ser compatibles con las establecidas por la LSyENPC'17y sus reglamentos de desarrollo actualmente vigentes.

13.1.2 PLAN TERRITORIAL AGROPECUARIO (PTE-09).

Este documento de planificación territorial que ordena y regula la actividad agropecuaria de la isla de Gran Canaria, así como la compatibilidad de los valores territoriales y ambientales con la regulación de la zonificación prevista en el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, a fin de garantizar, fomentar, potenciar y mejorar el desarrollo agropecuario respetando el paisaje agrario tradicional como un valor añadido evitando la afección de los recursos naturales.

La «Delimitación Estimada del Asentamiento Rural», en general, no se encuentra afectada salvo una pequeña área en el borde de la misma, además de algunas áreas del «Ámbito de Estudio Ambiental», estando categorizadas como **A.E.A.A. - Ámbitos de Escasa Actividad Agraria** (coincidentes con el área de zonificación B.a.2 de alto o moderado valor natural y moderada aptitud agraria según el PIO'22) , siendo

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha:	16-05-2024 20:52:34
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-012439	Fecha:	17-05-2024 00:10
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): BCCF2CAF99A53CFD645310C677457F19			
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BCCF2CAF99A53CFD645310C677457F19			
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:30		Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:30	



ámbitos en los que no se han identificado usos ni potencialidades agrarias destacables, por lo que no se consideran compatibles nuevas actividades agrarias, salvo las ya existentes.

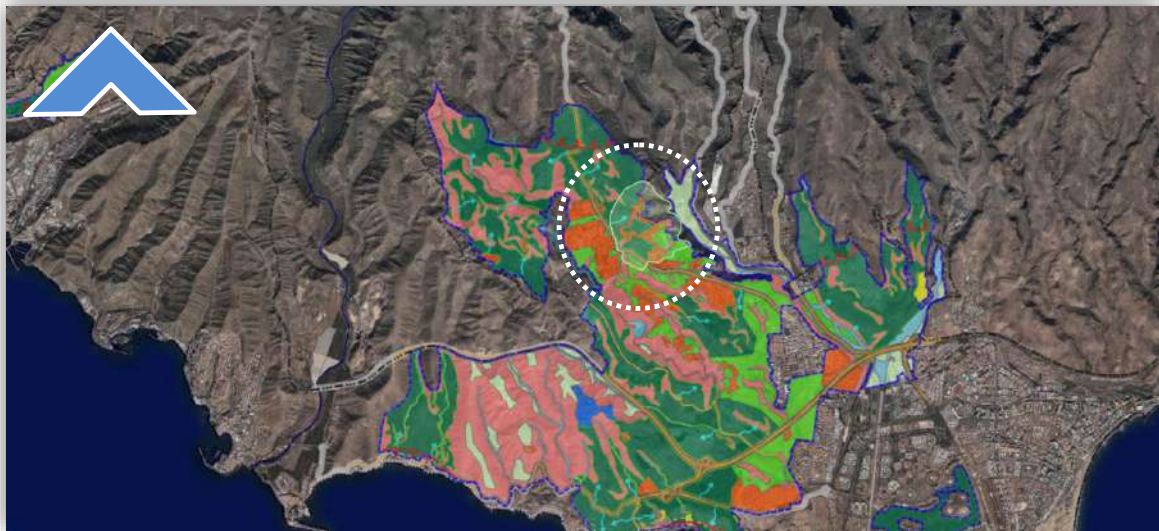
Plan Territorial Especial Agropecuario. PTE-09
Fuente: IDE-CABILDO DE GRAN CANARIA



13.1.3 PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE CAMPOS DE GOLF (PTE-36A).

Dicho plan territorial, ordena las áreas insulares susceptibles de reunir las condiciones necesarias para la ubicación de un campo de golf.

Plan Territorial Especial de Campos de Golf PTE-36A
Fuente: IDE-CABILDO DE GRAN CANARIA



La «Delimitación Estimada del Asentamiento Rural» propuesta se distingue como **Zona ZACG (Art. 7)**, y forma parte de un ámbito mayor susceptible de implantación de un campo de golf.

La zona concreta de actuación figura reconocida como **(NAD) Zona de campo de golf ó Zona de juego (Art.7a) - Zona de Juego, (NAD) Zona de campo de golf ó Zona de juego (Art.7) - Zona de Juego, (NAD) Zona de alta densidad edificatoria (Art.7c), (NAD) Zona libre de transformación. Pendiente superior al 20% (Art.7b) y (NAD) Zona de Infraestructuras preexistente. Carretera (Art.7e) dentro de la ZTL.**

Plan Territorial Especial de Campos de Golf PTE-36A
Fuente: IDE-CABILDO DE GRAN CANARIA



Se categoriza dentro de estas zonas aptas como «Zona libre de transformación. Superficie insuficiente» ya que según el apartado b del punto 2, del artículo 7, el cual define los criterios para la localización de los campos de golf, de dicho plan territorial, las zonas libres de transformación son aquellas que, para evitar excesivos movimientos de tierras, preservar el paisaje, o por la existencia de ciertos valores naturales a proteger, se hallan excluidas de cualquier proceso de transformación o edificación.

Por otro lado, en dicho artículo, en el apartado c, se definen las zonas de alta densidad edificatoria como los terrenos que presentan una densidad de edificaciones preexistentes de 3 viviendas por hectárea.

Dichas determinaciones no son vinculantes para la Modificación Menor propuesta del Plan General.

13.1.4 PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DEL PAISAJE (PTE-05)

La caracterización y protección del paisaje de Gran Canaria está contenida en el documento denominado Plan Territorial Especial de del Paisaje de Gran Canaria.

Dicho documento de planificación territorial, incluye un Inventario Territorial Ambiental que se realiza de forma temática referenciado a una red de espacial con una malla de Unidades Ambientales del Paisaje.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha:	16-05-2024 20:52:34
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-012439	Fecha:	17-05-2024 00:10
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): BCCF2CAF99A53CFD645310C677457F19			
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BCCF2CAF99A53CFD645310C677457F19			
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:30		Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:30	



La «Delimitación Estimada del Asentamiento Rural» del presente documento, esta incluida como un área de Paisaje antropizado dentro de la **Unidad de Actuación del Paisaje Nº 61** referente al ámbito denominado como «**Salobre**» y la **Unidad de Actuación del Paisaje Nº 59** denominado como «**Risco Prieto**»

Plan Territorial Especial del Paisaje. PTE-05
Fuente: IDE-CABILDO DE GRAN CANARIA



Las concretas actuaciones derivadas de esta unidad ambiental serán desarrolladas en apartado de caracterización del paisaje. Además de identificar los impactos paisajísticos más significativos, establece las posibles causas que los han originado y define toda una serie de determinaciones orientadas a ello, marcando así una línea clara y eficaz para la reversibilidad de los efectos negativos producidos en el medio.

13.2 DETERMINACIONES DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES.

13.2.1 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.

Clasificación y categorización

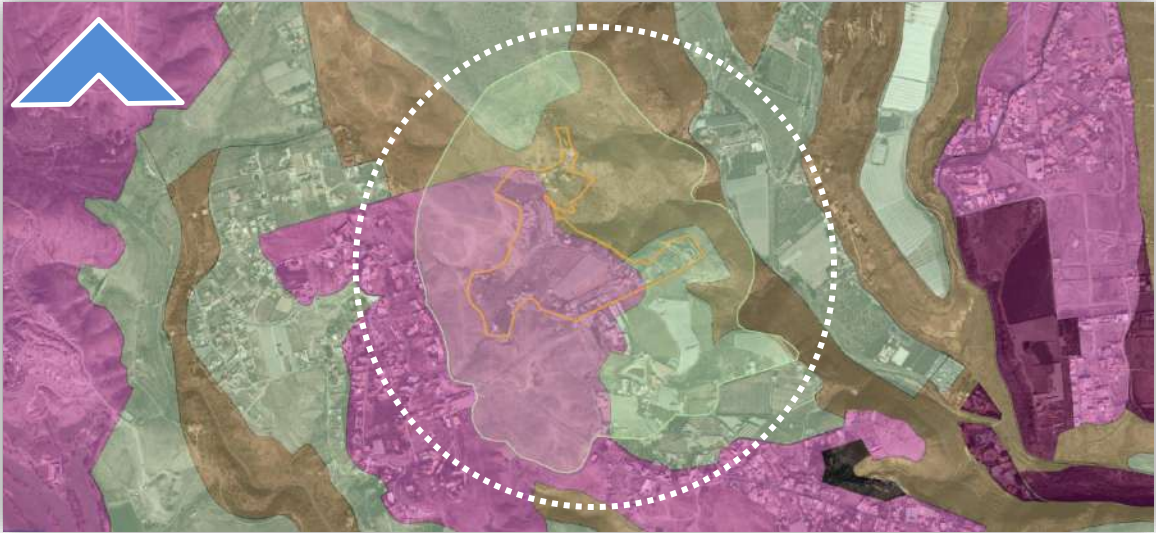
De acuerdo con la información alojada en la IDE Canarias, en relación con el PGOSBDT'96, la clasificación y categorización de los suelos objeto de ordenación es: **Suelo Rústico Común de Reserva (SRCR)**, **suelo Rústico de Protección Natural B.4 (SRPN)** y **Suelo Rústico de Protección Agraria, D.7.7. Zona agrícola del Salobre (SRPAG)**.

Si bien, una de las categorías del suelo es Urbanizable Programado (SUP) según la disposición adicional decimoquinta de la LSyENPC'17, se establece que los suelos clasificados como urbanizables que tengan la condición de aislados, contenidos en planes generales de ordenación no adaptados al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, quedan reclasificados como **suelo Rústico Común de Reserva (SRCR)**.

De conformidad con el Plan General Supletorio de San Bartolomé de Tirajana (en adelante PGOSBT'19), la clasificación y categorización de los suelos del «Ámbito de Estudio Ambiental» es: **Suelo Urbanizable No Sectorizado Diferido (S.U.N.S.D)**, **Suelo Urbano Sectorizado No Ordenado. El Salobre (S.U.S.N.O.-R2)**,

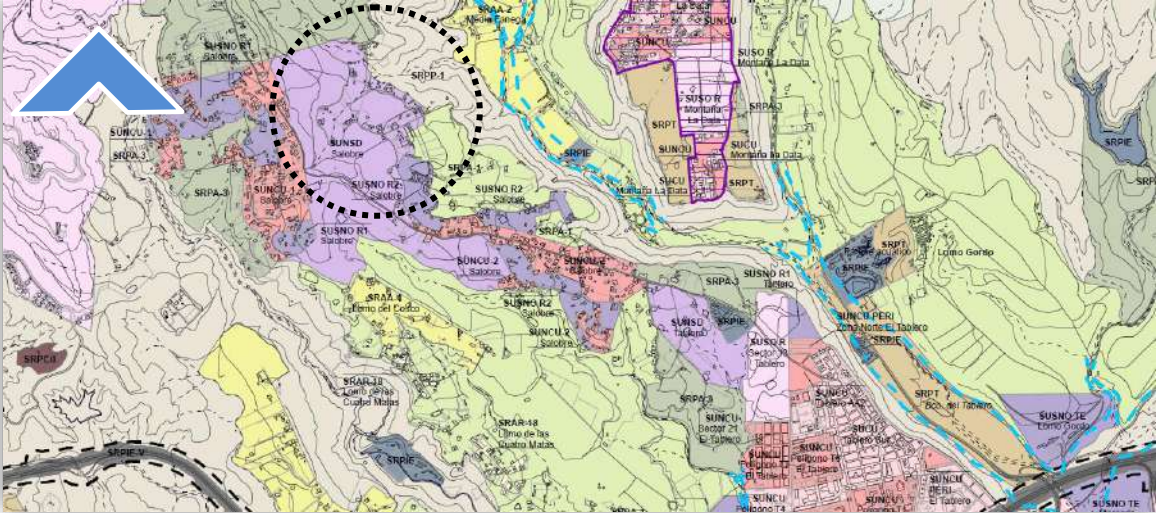
Suelo Rústico De Protección Agraria 3 - (S.R.P.A.-3), Suelo Rústico De Protección Agraria 1 - (S.R.P.A.-1), Suelo Rústico De Protección Paisajística 1 - (S.R.P.P.-1)

Clasificación y Categorización del suelo
Fuente: P.G.O.DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA-IDE GRAN CANARIA



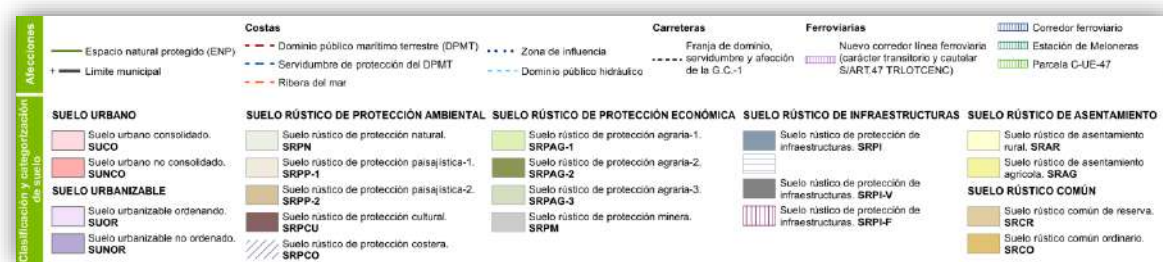
Se adjunta plano correspondiente a la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Supletorio de SBDT, Orden número 226 del Sr. consejero de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial de 22 de mayo de 2015, modificados en virtud del procedimiento de tramitación.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.
Fuente: GOBIERNO DE CANARIAS



Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha:	16-05-2024 20:52:34
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-012439	Fecha:	17-05-2024 00:10
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): BCCF2CAF99A53CFD645310C677457F19			
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BCCF2CAF99A53CFD645310C677457F19			
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:30		Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:30	





<https://www.gobiernodecanarias.org/planificacionterritorial/materias/exposicion-de-planes-y-normas/ambito-municipal/planes-supletorios/pgos-san-bartolome-ai/>

14. CARACTERIZACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

El núcleo de población de «ISLA JAMAICA» está dotado actualmente de acceso por vía pavimentada denominada Cuesta del Salobre, conformada por calle Isla de Madagascar y Calle Islas Vírgenes, electrificación de las viviendas y suministro de agua de abasto con las siguientes características:

- ACCESO POR VIA PAVIMENTADA, que actualmente constituye Vía de comunicación de dominio público (VT) con referencia catastral 35020A019004240000ER.
- INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA.
- INFRAESTRUCTURA DE SUMINISTRO ELÉCTRICO, gestionada por Endesa.
- INFRAESTRUCTURA DE SUMINISTRO DE AGUA POTABLE, gestionada por Elmasa
- RECOGIDA DE RESIDUOS DOMICILIARIOS, gestionada por el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

Dichas infraestructuras figuran recogidas en el documento de ordenación.

CAPÍTULO III. CONDICIONES AMBIENTALES.

15. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL.

A continuación se procede, de forma sintética, realizar una caracterización ambiental de un área que se denomina «Ámbito de Estudio Ambiental» ya que, si bien el núcleo poblacional que conforma el asentamiento poblacional objeto de ordenación tiene un ámbito restringido denominado «Delimitación Estimada del Asentamiento Rural» que se corresponde con la masa edificatoria compacta situada en torno a los viales denominados Cuesta del Salobre (Isla de Madagascar - Islas Vírgenes) e Isla Jamaica, ubicados en la zona del Lomo de las Yeguas; y su área de influencia, de conformidad con la determinaciones de la LSyENPC'17 siendo extensible a una distancia aproximada algo superior a 200 metros del límite del mismo, conformando dicho «Ámbito de Estudio Ambiental» el objeto de la caracterización ambiental que se desarrolla en la Evaluación Ambiental que acompaña al Borrador del Plan.

En relación con las afecciones ambientales, de acuerdo con el artículo Art. 6.1.2.6.d) de la Ordenación Pormenorizada del Plan General de valoración de las características medioambientales preexistentes del entorno espacial del nuevo uso se realiza el siguiente análisis relativo a las protecciones en presencia en dicho entorno con indicación de la existencia o no de ámbitos o elementos protegidos por la legislación sectorial vigente y, en su caso, su descripción relativos a:

- GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA
- HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA
- CLIMA Y CALIDAD DEL AIRE
- ÁREAS DE INTERÉS FAUNÍSTICO Y FLORÍSTICO
- EDAFOLOGÍA Y ÁREAS DE INTERÉS AGRÍCOLA. EVOLUCIÓN
- IMPACTOS EXISTENTES EN EL TERRITORIO

15.1 GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA.

La unidad geológica con mayor presencia en el «Ámbito de Estudio Ambiental» es la denominada “Lavas basálticas, basáltico olivínico-piroxénicas, ankaramíticas, basaníticas y tefríticas. Hawaiitas, benmoreitas”. Las emisiones de lava constituyen las primeras manifestaciones volcánicas del Ciclo Roque Nublo. Aunque los principales centros de emisión estuvieron localizados en la zona central de la isla, las primeras erupciones surgieron de centros dispersos localizados en la zona meridional, concretamente en el área del Tablero de Maspalomas.

En la zona sur de Maspalomas, una alineación de edificios de tefra aflorantes sobre el Tablero de Maspalomas, de orientación NNO-SSE, revela una actividad de tipo fisural, que originó coladas "intracanyon" que fluyeron por una amplia rambla hacia la costa. A partir de los puntos de emisión situados en el centro de la isla, las emisiones se canalizaron de manera radial, siendo la parte nororiental una de las áreas principales hacia donde se dirigieron, y donde actualmente los afloramientos están extensamente representados.

El apilamiento de las coladas alcanza un espesor igual o superior a 200 m. Consideradas en conjunto, las lavas de esta unidad muestran una variación composicional bastante amplia, con predominio de basanitas y tefritas sobre basaltos.

En el borde noreste del ámbito encontramos la unidad de “Ignimbritas y lavas fonolítico traquíticas peralcalinas” que, en general, está constituida por una gran extensión superficial, fundamentalmente en el cuadrante suroccidental de la isla. Entre los barrancos de Fataga y de Tasarte, hay bastantes barrancos en cuyas laderas afloran muy buenas secciones de las ignimbritas y lavas, habiéndose medido potencias del orden de 300 m.

En todos los afloramientos, las ignimbritas presentan aspectos variables, entre tobáceos, poco flameados, y eutaxíticos, con soldadura intensa. Las fonolitas son verdosas y forman coladas de 4-20 y hasta 35 m de espesor.

Al sureste, intercalados entre las coladas de hawaítas, se encuentran conos de tefra. Los más importantes son los observados en el acantilado costero del sector occidental, en el Lomo de Santa Brígida, en el barranco de Tasarte y los de Masaciega y los Corralillos, ambos en el sector SE. Hay también algunos pequeños conos piroclásticos preferentemente en los sectores SE y SO.

15.2 HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA.

Este ámbito, situado en «ISLA JAMAICA», se encuentra situado en un lomo denominado Lomo de las Yeguas, delimitado por la Cañada de Pajaritos, que desembocará en el Barranco de La Negra hasta desembocar en el Barranco de Ayagaures. Finalmente confluirá en el Barranco de Maspalomas.

El «Ámbito de Estudio Ambiental» del presente documento se encuentra en la zona 6-SUR del Plan hidrológico de la demarcación Hidrográfica de Gran Canaria.

No existen manantiales o fuentes de caudal apreciable en la superficie, solamente algunas reservas de escaso caudal asociado a capas de materiales poco permeables. Las masas de agua subterráneas son abundantes, sin embargo, están en mal estado.

15.3 CLIMA Y CALIDAD DEL AIRE.

La realidad climática y el nivel de contaminación de la zona proceden de los datos estadísticos obtenidos de la base de datos de la AEMET. Las estaciones meteorológicas más cercanas de donde se han obtenido los datos expuestos a continuación se encuentran en el Municipio de San Bartolomé de Tirajana y en el Municipio de Telde.

El «Ámbito de Estudio Ambiental» objeto de esta EAE se encuentra en el Sur de la Isla donde la exposición solar es entorno a unas 2800 horas de media anuales. Esta circunstancia, es tenida en cuenta en el Plan Territorial Especial del Paisaje PTE-05 al definir el área objeto de la presente EAE, como un área de alta insolación.

En la imagen de la AEMET, se puede constatar la diferencia del número medio de horas de sol entre el Norte y el Sur de la Isla, con más de 1000 horas de media anuales de diferencia de soleamiento.

Igualmente, de forma muy dispersa, se distribuye sobre el mapa geográfico de la isla el número medio de días con precipitación superior a 10 mm. Podemos apreciar como las zonas más lluviosas de la isla se concentran en el área central con una predominante orientación norte; en contraposición clara con la zona sur donde se ubica el núcleo poblacional, objeto del presente Plan, que se configura como una de las zonas más secas de la isla junto a aquellas de la costa suroeste de la isla, con un número de días comprendidos entre 1 y 3 de precipitaciones superiores a 10 mm por m2.

La zona de ubicación del asentamiento poblacional, con una orientación sureste, tiene una escasa presencia de vientos, no viéndose afectada por la predominancia de los vientos alisios.

Por otro lado, cabe destacar que la calidad ambiental y acústica no se ve afectada por ninguna dotación, equipamiento, industria o infraestructura.

15.4 ÁREAS DE INTERÉS FAUNÍSTICO Y FLORÍSTICO.

La isla de Gran Canaria es bien conocida por su riqueza natural y paisajística, consideración que incluye a los endemismos de fauna y la flora, siendo de interés la caracterización de las áreas de interés faunístico de la zona con el objeto de valorar su presencia e impacto.

En la «Delimitación Estimada del Asentamiento Rural» y en el «Ámbito de Estudio Ambiental» hay tres cuadrantes que están considerados como áreas de especies protegidas con la presencia de varias especies protegidas en la zona, según la Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas, que se expondrá en el apartado 18.1 de la presente memoria.

En la «Delimitación Estimada del Asentamiento Rural», al noroeste, nos encontramos con un área de Cerrillal-panascal y Ahulagar–Saladar Blanco, tratándose estas de especies vegetales protegidas. Por otro lado, en mayor presencia, podemos encontrar un área característica de cultivos y caseríos. Por último, en el «Ámbito de Estudio Ambiental», al este encontramos un área con Tabaibal-cardonal, calificada como Hábitat de Interés Comunitario.

Comunidades de plantas halopsammófilas y tabaibales son propios de la costa baja y alta, dicha vegetación aparece caracterizada dentro de una de las unidades paisajísticas del Plan Territorial Especial del Paisaje

PTE-05. Dicha unidad paisajística, se denomina Unidad de Actuación del Paisaje N.º 61 referente al ámbito denominado como «Salobre».

15.5 EDAFOLOGÍA Y ÁREAS DE INTERÉS AGRÍCOLA. EVOLUCIÓN.

Si hacemos una aproximación al «Ámbito de Estudio Ambiental», el núcleo poblacional se ha asentado en un área rural, donde el límite entre los terrenos edificados y el terreno dedicado al cultivo es difuso. En dicho ámbito predominan los huertos destinados a hortalizas, además de parcelas con cítricos y frutales. Algunas de estas áreas, como veremos en el apartado de impacto y usos de la zona, son de escasa productividad.

De conformidad con el actualmente existen una explotación ganadera en el «Ámbito de Estudio Ambiental» de carácter equino.

15.6 IMPACTOS EXISTENTES EN EL TERRITORIO.

En el caso concreto del núcleo poblacional estudiado, el área edificada tiene un límite muy difuso entre la masa edificada y las zonas agrícolas. Esta situación da lugar a que aquellas parcelas y zonas anexas al entorno residencial creado en el asentamiento se haya convertido en espacios residuales que hacen que el lugar pierda calidad visual, y donde los coches aparcen debido a la necesidad creada por los comercios existentes en el lugar.

16. EVALUACIÓN DE LOS RIESGOS NATURALES

Para el análisis de los riesgos presentes en el «Ámbito de Estudio Ambiental» se ha considerado la información procedente de los mapas de la IDE del Cabildo de Gran Canaria de RIESGO, donde se evalúan los riesgos incendio forestal, inundación fluvial y costera, movimiento sísmico y riesgo volcánico.

En el caso de incendios forestales, el riesgo ha sido evaluado a partir de la ubicación de la vegetación e identificación de los daños potenciales a la población, el valor económico y la tipología de los elementos expuestos presentes en las inmediaciones de las zonas de Vegetación. Dado que las áreas vegetadas del «Ámbito de Estudio Ambiental» y sus alrededores son muy escasas y, por tanto, su capacidad como combustible para el avance de un incendio forestal; este riesgo es valorado como muy bajo- nulo.

La fuente consultada tiene en cuenta, para el riesgo de desprendimiento de ladera, los efectos del terreno o susceptibilidad según el tipo de movimiento, los daños potenciales a la población y el valor económico y tipología de los elementos expuestos presentes en la zona. Dada la situación del núcleo poblacional, situado en un lomo que converge en un barranco, el nivel de riesgo frente al desprendimiento de ladera muy bajo.

En relación con la inundación de tipo fluvial, RIESGOMAP parte de las zonas potencialmente inundables (peligrosidad) y de los análisis y valoraciones socioeconómicas del riesgo (exposición y vulnerabilidad), abordadas puntualmente a escala de parcela o edificio, para luego interpolar los valores hasta obtener distribuciones continuas de los mismos o mapas de riesgo hidrológico, siendo en el «Ámbito de Estudio Ambiental» de riesgo muy bajo en la Cañada de Pajaritos.

Respecto al riesgo por inundación costera, el área objeto de esta parcela se encuentra a más de 6 km de distancia, por tanto, salvo casos totalmente excepcionales, el riesgo de inundación costera es muy bajo, prácticamente nulo. Dada la posición del «Ámbito de Estudio Ambiental» y acorde a los parámetros que definen los factores de riesgo asociados con las inundaciones, se puede concluir que la agrupación de

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha:	16-05-2024 20:52:34
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-012439	Fecha:	17-05-2024 00:10
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): BCCF2CAF99A53CFD645310C677457F19			
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BCCF2CAF99A53CFD645310C677457F19			
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:30		Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:30	



viviendas pertenecientes al asentamiento poblacional está fuera del ámbito de influencia de esta calificación de riesgo.

En relación con el riesgo sísmico, la fuente de información consultada refleja los efectos que provoca un evento sísmico de determinada intensidad sobre los elementos del territorio, a partir de los daños potenciales a la población y a los elementos expuestos en la zona, dependiendo de su valor económico y tipología. De conformidad con la fuente consultada el nivel de riesgo sísmico, en general, es muy bajo-bajo.

El mapa de riesgo volcánico ha sido calculado a partir de los niveles de peligros volcánicos más relevantes en las Islas Canarias para un periodo de retorno, teniendo en cuenta el grado de daño que pueden sufrir los elementos. El riesgo en el «Ámbito de Estudio Ambiental» está calificado como muy bajo.

17. PROTECCIONES TERRITORIALES. CARACTERIZACIÓN.

La caracterización de las áreas protegidas en la isla se hace en base a la calificación el territorio como Reserva de la Biosfera, los espacios naturales protegidos, las zonas de especial conservación, los hábitats de interés comunitario y elementos considerados como patrimonio histórico y etnográfico.

El área objeto de este informe se encuentra fuera del manto de distintas zonas de la Reserva de la Biosfera de Gran Canaria, situada igualmente fuera de la red de espacios y paisajes protegidos, siendo el más próximo el mismo Parque Natural de Pilancones, seguido del Paisaje Protegido de Fataga.

En lo que a zonas especiales de conservación se refiere, denominadas zonas ZEC, Salobre Bajo se encuentra, como hemos mencionado con anterioridad, externo al Parque Natural de Pilancones que también está denominado como Zona Especial de Conservación (58-GC, Pilancones).

Por otro lado, el «Ámbito de Estudio Ambiental» se encuentra afectado por un hábitat de Interés comunitario “Tabaibal – Cardonal”, el núcleo edificatorio objeto de esta modificación menor se encuentra afectado en menor medida por dicho hábitat de interés en su borde sureste.

17.1 ESPECIES PROTEGIDAS.

Tras haber analizado los distintos niveles de protección ambiental definidos a nivel insular, autonómico y europeo sobre nuestra «Delimitación Estimada del Asentamiento Rural» se definen las especies protegidas de origen animal, existiendo una especie protegida en los cuadrantes que afectan al «Ámbito de Estudio Ambiental».

Dentro de esta área nos encontramos con las siguientes especies protegidas cuyas fichas se adjuntan como ANEXO N.º2:

Fila-Columna: 1074-1247	
Especie	Categoría de Catálogo de Especies Protegidas
Ardea cinerea	Protección Especial
Egretta garzetta	Protección Especial

El grado de protección especificado en las tablas anteriores queda definido respectivamente según la Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas, donde figura la relación de especies protegidas de la Comunidad Autónoma Canaria, y en el Listado de Especies Silvestres en Régimen de

Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas publicado en el Real Decreto 139/2011, BOE nº46 de 23 de febrero de 2011.

Plan Territorial Especial del Paisaje. PTE-05
Fuente: IDE- CANARIAS



La Categoría “Protección Especial” del Catálogo de Especies Protegidas se refiere a aquellas especies silvestre que, sin estar en ninguna de las situaciones de amenaza (en Peligro de Extinción o Vulnerables), ni ser merecedoras de atención particular por su importancia ecológica (de Interés para los Ecosistemas Canarios), en la Red Canaria de Espacios Protegidos o de la Red Natura 2000, sean merecedoras de atención especial en cualquier parte del territorio de la Comunidad Autónoma en función de su valor científico, ecológico, cultural o por su singularidad o rareza.

La Categoría “Régimen de Protección Especial” del Catálogo Español de Especies Amenazadas se refiere a aquellas especies, subespecies y poblaciones que sean merecedoras de una atención y protección particular en función de su valor científico, ecológico, cultural, por su singularidad, rareza o grado de amenaza, así como aquellas que figuren como protegidas en los anexos de las Directivas y los convenios Internacionales ratificados por España.

En relación con la protección de las especies vegetales, en el «Ámbito de Estudio Ambiental» se resalta con claridad la existencia de la palmera canaria (Phoenix Canariensis) definida como especie vegetal protegida en la documentación gráfica de la IDE Canarias de donde se obtiene la relación de palmeras en función de su ubicación:

- Palmeras en ambientes naturales.
- Palmeras en ambientes rurales.
- Palmeras en ambientes domésticos-rurales.
- Palmeras en viarios interurbanos
- Palmeras en ambientes urbanos-ajardinados.
- Palmeras en ambientes urbanos-domésticos.
- Palmeras en ambientes de difícil asignación.
- Palmeras en otros ambientes.



En concreto, nuestro «Ámbito de Estudio Ambiental» consta de una palmera en “ambientes rurales”, 27 palmeras en “ambientes domésticos-rurales” y 25 palmeras en “ambientes urbanos-domésticos” de acuerdo con la documentación gráfica de la IDE Canarias.

17.2 CAMBIO CLIMÁTICO Y EFICIENCIA ENERGETICA.

El área del «Ámbito de Estudio Ambiental» y su entorno inmediato se han desarrollado ajenos a los valores que la Ley mencionada promueve y legisla pendientes de una planificación urbanística que incorpore la determinaciones necesarias en materia de sostenibilidad en lo que a la gestión del territorio se refiere, el aprovechamiento eficiente del mismo evitando el crecimiento expansivo al máximo mismo con un planeamiento edificatorio eficiente y coherente con las directrices de cambio climático y eficiencia energética marcados por los planes Insulares, autonómicos, nacionales y regulación europea.

Actualmente el «Ámbito de Estudio Ambiental» del presente documento se encuentra sin control administrativo y urbanístico, donde el consumo del territorio y el consumo de recursos para la materialización de la edificación es responsabilidad de los propietarios. Situación que a priori, y visto el crecimiento urbano no reglado que ha tenido esta área se presenta como un efecto negativo para los intereses de la lucha del cambio climático y del desarrollo urbano eficiente, energéticamente hablando. Siendo la situación en el área insostenible a largo plazo.

La ineficiencia energética constructiva produce un derroche energético que dada las condiciones favorables y beneficiosas del área de estudio, como los niveles de potencial fotovoltaico y el de radiación solar, son circunstancias que favorecen a la emisión de gases de efecto invernadero, aumentando la huella de carbono del ámbito.

17.3 CARACTERIZACIÓN SOCIOECONÓMICA POBLACIONAL.

El Municipio de San Bartolomé de Tirajana se caracteriza por su variabilidad poblacional debido a la gran afluencia de habitantes temporales a lo largo del año al ser este un enclave de relevancia turística a nivel europeo y Mundial. Esta circunstancia va directamente asociada con su principal valor económico, el Turismo. En base a los datos mostrados en la gráfica es de interés resaltar que la población extranjera en el municipio supone el 21% de la población total del Municipio.

Por otro lado, debemos considerar que el área que estamos estudiando tiene una realidad socioeconómica distinta a la de las áreas turísticas del municipio tratándose de edificaciones residenciales principalmente y teniendo como base una economía apoyada en el sector primario y principalmente en la agricultura.

En concreto, en el núcleo actualmente denominado «ISLA JAMAICA», ha pasado de ser zona mayormente agrícola en el año 1998 a convertirse en un área absolutamente antropizada en la actualidad, con un incremento importante de las viviendas existentes desde ese mismo año hasta la actualidad.

Actualmente existen alrededor de 68 viviendas en el área del «Ámbito de Estudio Ambiental».

En relación con la población actual residente, en base a datos del INE definimos el porcentaje de tipos de familias que hay en España:

Tipología de familias	Porcentaje en España	N.º de miembros
Persona sola menor de 65 años	0,15	1
Persona sola de 65 años o más	0,11	1
Pareja sin hijos	0,21	2
Pareja con hijos	0,33	4

Madre o padre con hijos	0,10	3
Otros	0,10	1

(*) Se establece que las familias con hijos tienen 2 hijos de media.

En base a estos porcentajes definiremos la relación de familias que habitan en el asentamiento y así calcularemos el número de litros de agua consumidos. Estimando que el asentamiento rural tendrá 75 viviendas, de las cuales 10 pudieran estar deshabitadas y considerando el posible tipo de familias que habitan en ellas.

Tipología de familias	N.º de Núcleo familiares en el Asentamiento por tipología	N.º de miembros por vivienda	Número total de habitantes por tipología
Persona sola menor de 65 años	11	1,00	11
Persona sola de 65 años o más	8	1,00	8
Pareja sin hijos	16	2,00	32
Pareja con hijos	25	4,00	99
Madre o padre con hijos	8	3,00	22
Otros	8	1,00	8
Número total de habitantes			180

En relación con la caracterización de las actividades en el mapa de cultivos puede verse la actividad agrícola y ganadera existente en dicho ámbito la cual, tal y como podemos apreciar en el apartado precedente, entre los años 2002 y 2021 se ha continuado con la actividad agrícola del lugar coexistiendo con otras actividades comerciales presentes en la zona, bien relacionadas con la agricultura, como otras vinculadas al turismo rural.

17.4 CATÁLOGO INSULAR. CARTA ETNOGRÁFICA DEL CABILDO DE GRAN CANARIA.

La relación de bienes del Patrimonio Histórico viene recogida en Ley 16/1985, de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español que son integrados por los inmuebles y objetos muebles de interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, científico o técnico que se ubiquen dentro del territorio español.

En Canarias la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, modificada por la Ley 11/2002, de 21 de noviembre, de modificación de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, la declaración de los Bienes de Interés Cultural.

En el «Ámbito de Estudio Ambiental» no existen construcciones de interés etnográfico catalogadas en la Carta Etnográfica de Gran Canaria del Cabildo de Gran Canaria ni incluidas en el Inventario de Bienes inmuebles de interés etnográfico de Gran Canaria (21/06/2016)

En Gran Canaria, a 16 de mayo de 2024

KURSON GHATTAS

ANA - 43652505T

Arquitecto

Colegiado C.O.A.G.C. N.º 1398

Firmado digitalmente por KURSON GHATTAS

ANA - 43652505T

Fecha: 2024.05.16 20:52:34 +01'00'

18. ANEXO 1

ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA de ISLA JAMAICA

Modificación Menor del PGO_Ámbito: «ISLA JAMAICA»
Municipio de San Bartolomé de Tirajana

Memoria de Información

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha:	16-05-2024 20:52:34	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-012439	Fecha:	17-05-2024 00:10	
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): BCCF2CAF99A53CFD645310C677457F19 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BCCF2CAF99A53CFD645310C677457F19				
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:30				

- 22/48 -

Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:30

ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

De conformidad con el artículo 140 de la Ley 4/2017 del Suelo y de Los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, así como los artículos 58 y siguientes del Decreto 181/2018 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, y que recogen los contenidos que con carácter general deben tenerse en cuenta en los instrumentos de ordenación urbanística; la memoria informativa deberá contener los aspectos relativos a la protección del paisaje.

De conformidad con el PIO-GC, tal y como se especifica en la subsección 4, se realizará un estudio detallado del perfil paisajístico del asentamiento, en especial de bordes exteriores, para establecer las determinaciones que se requieran para optimizar su integración en el paisaje, controlando tanto la imagen exterior como la percepción interna de la escena “urbana”, garantizando la preservación de su carácter rural tradicional.

La caracterización y protección del paisaje de Gran Canaria está contenida en el documento denominado Plan Territorial Especial de del Paisaje de Gran Canaria, en adelante PTE-5. Dicho documento de planificación territorial, incluye un Inventario Territorial Ambiental que se realiza de forma temática referenciado a una red de espacial con una malla de Unidades Ambientales del Paisaje y que sirve como base para la totalidad de los trabajos de inventario que se incluyen en el contenido ambiental de dicho PTE-05.

En el presente apartado se definirá una caracterización del paisaje, tomando como referencia las determinaciones de dicho documento de planificación territorial, referido a la información ambiental, al diagnóstico y a la ordenación; así como los elementos de protección previstos, en su caso, acorde a lo dispuesto en el PTE-05.

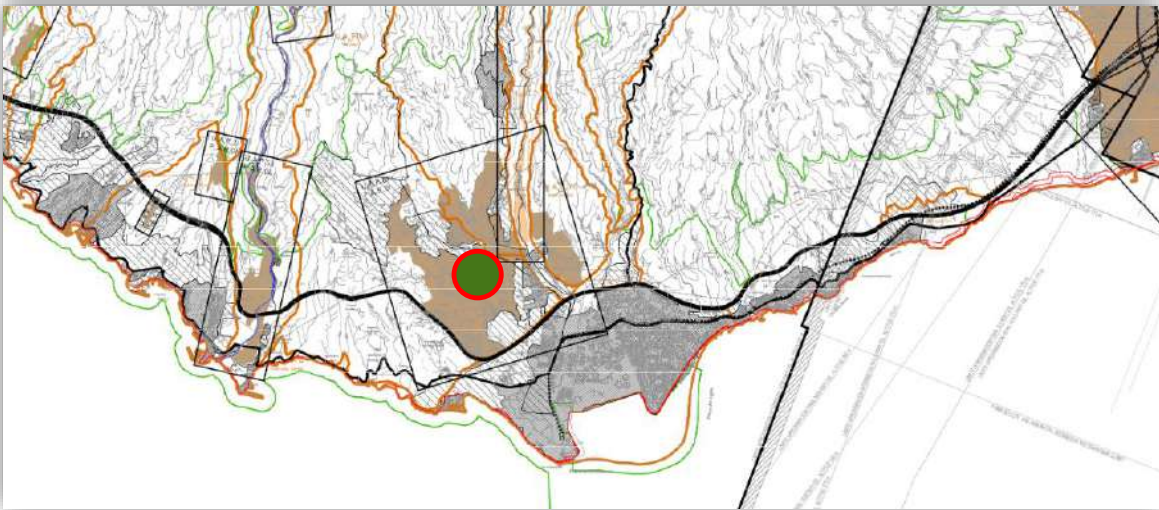
La «Delimitación Estimada del Asentamiento Rural» del presente documento, forma parte de un área antropizada dentro de la **Unidad de Actuación del Paisaje N° 61 (U.A.P.-61)** referente al ámbito denominado como “SALOBRE” que incluye también el «Ámbito de Estudio Ambiental».

Sin embargo, las intervenciones sobre el paisaje deben particularizarse, evitando soluciones generalizadas dada la diversidad del paisaje insular, incluso dentro de áreas que pueden determinar cierta homogeneidad.

Determinada la concreta Unidad de Actuación del Paisaje prevista para el «Ámbito de Estudio Ambiental» el documento de planificación territorial que ordena y caracteriza el paisaje insular, cada una de estas unidades se caracteriza de acuerdo con 12 parámetros que se definen para cada una de estas unidades del PTE-05:

- El sistema natural.
- El sistema de vegetación.
- El sistema de fauna.
- El sistema de patrimonio.
- El sistema de agricultura.
- El sistema viario/movilidad.
- El sistema de masa edificatoria.
- El sistema de ingenierías.
- El sistema nocturno.
- El antecedente del P.I.O.
- El sistema de servicio de infraestructura.
- El sistema de patologías.

PAISAJE ANTROPIZADO
Fuente: PTE-05



La caracterización definida en el Plan Territorial del Paisaje PTE 05 para la **Unidad de Actuación del Paisaje N°61 del ámbito denominado como “SALOBRE”** referida a estos 12 parámetros es la siguiente:

U.A.P.	PAISAJE NATURAL	PAISAJE ANTROPIZADO DE LA INFRAESTRUCTURA VIARIA	PAISAJE ANTROPIZADO URBANO	PAISAJE LITORAL NATURAL Y ANTROPIZADO	PAISAJE ANTROPIZADO RURAL	PAISAJE ANTROPIZADO OTROS	Nº FICHAS
U.A.P.61. SALOBRE	P.N. 01. SALOBRE	P.A.I.V. 01. SALOBRE	P.A.U. 01. SALOBRE GOLF P.A.U. 02. SALOBRE P.A.U. 03. EL TABLERO		P.A.R. 01. SALOBRE P.A.R. 02. LOS CORRALES		7

El ámbito objeto de la MM no está afectado por ninguna de las actuaciones previstas para esta Unidad de Actuación del Paisaje N°61 del ámbito denominado como «SALOBRE».

El ámbito denominado «SALOBRE» está afectado por las fichas del Paisaje Natural, el Paisaje Antropizado de la Estructura Viaria, por el Paisaje Antropizado Urbano y el Paisaje Antropizado Rural.

INFORMACIÓN GENERAL.

- Toponimia**
- Ámbito Municipal:** Está situado en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana.
- Cuencas hidrográficas:** Abarca total o parcialmente las siguientes cuencas hidrográficas: nº 19 Fataga, nº 10 Arguineguín, nº 54 Pasito Blanco.
- Anillos:** Contiene parte de los anillos de: Costa Baja, Costa Alta, Medianía Baja, Medinia Alta, Cumbre Baja.
- Límites:** Limita con las siguientes Unidades Ambientales de Paisaje: U.A.P.53 Arguineguín, U.A.P.51 Chira, U.A.P. 59 Risco Prieto, U.A.P.56 Ayagaures, U.A.P.73 Maspalomas.
- Tipo:** Indeterminada
- Localización:** Sur de la isla
- Cotas principales:** Cota superior: 1200 metros. Cota inferior: 80 metros.
- Superficie:** Superficie total 3708,481473 Hectáreas. 37084814,73 metros cuadrados
- Tipos de paisaje:** Paisaje Natural, Paisaje Antropizado Urbano Turístico, Paisaje Antropizado Rural Agrícola, Paisaje Antropizado Urbano. Paisaje Infraestructura Viaria Tipo 1 y 2.

INFORMACIÓN URBANÍSTICA-AMBIENTAL.

- Geología-Geomorfología:

GEOLOGÍA: 1-Petrología: (Lavas riolíticas. Fonolitas nefelíticas y traquitas ignimbritas. Fonolitas nefelíticas y traquitas. Brechas líticas masivas y estratificadas). Edad- (Mioceno/Plioceno). Ciclo (Ciclo I/Roque Nublo).

GEOMORFOLOGÍA: 1-Formas Estructurales: –Interfluvios (Rampa fonolítica Mio-Pliocénica. Relieve culminante residual). 2-Formas Erosivo Sedimentarias: -Erosivas (Cauce actual de barranco. Vertientes).

- Clima:

TEMPERATURA: Costa Baja y Costa Alta (Alrededor de 21º de media anual). Medianía Baja y Medianía Alta (Media anual alrededor de los 19º-20º). Cumbre Baja (Media anual alrededor de los 17º-18º).

INSOLACIÓN: Costa Baja, Costa Alta, Medianía Baja, Medianía Alta y Cumbre Baja (Zona de influencia de alta insolación).

PRECIPITACIÓN: Costa Baja y Costa Alta (Menos de 200 mm anuales). Medianía Baja y Medianía Alta (Entre 100 y 300 mm anuales) Cumbre Baja (Alrededor de 400 mm/año).

- Hidrología:

ESCORRENTÍA: Costa Baja, Costa Alta, Medianía Baja, Medianía Alta y Cumbre Baja (Barrancos primarios de enlace).

ACUÍFEROS: Cumbre Baja: Zona de recarga de presas.

- Vegetación:

FORMACIÓN VEGETAL DOMINANTE: Costa Baja y Costa Alta (Comunidades de plantas halopsammófilas y tabaibales). Medianía Baja y Medianía Alta (Tabaibal con jaras; cañaverales y palmerales en los fondos de barrancos). Cumbre Baja (Pinar de Pinus canariensis asociado a sotobosque o comunidades rupícolas).

HÁBITATS Y ESPECIES PROTEGIDAS: Medianía Baja y Medianía Alta (Fruticedas termófilas -5330-, hábitats rocosos con vegetación colonizadora de coladas y cráteres recientes -8320-, palmerales de Phoenix canariensis -9370-. Presencia de Teline rosmarinifolia ssp. rosmarinifolia). Cumbre Baja (Pinar de Pinus canariensis -9550-, poblaciones de Juniperus spp. -9565-, hábitats rocosos con vegetación colonizadora de coladas y cráteres recientes - 8320-).

ÁREAS PROTEGIDAS: Costa Baja y Costa Alta (LIC del Macizo de Tauro). Medianía Baja, Medianía Alta y Cumbre Baja (Parque Natural de Pílancones y LICs de Pílancones y del Macizo de Tauro).

- Fauna:

ÁREAS PROTEGIDAS: Costa Baja y Costa Alta (LIC del Macizo de Tauro). Medianía Baja, Medianía Alta y Cumbre Baja (Parque Natural de Pílancones y LICs de Pílancones y del Macizo de Tauro).

ÁREAS DE NIDIFICACIÓN: Medianía Baja, Medianía Alta y Cumbre Baja (Zonas ZEPA e IBA del Pinar de Tirajana).

ESPECIES PROTEGIDAS: Medianía Baja, Medianía Alta y Cumbre Baja (Principalmente pinzón azul -Fringilla teydea ssp. polatzeki-, ratonero -Buteo buteo insularum-, pico picapinos -Dendrocopos major thanneri- y gavián -Accipiter nisus granti-. Presencia de reptiles y anfibios de interés especial)

- Patrimonio: ARQUEOLÓGICO: Santidad. -Época/tipo: Yacimiento arqueológico de Época Prehispánica formado por los restos de una construcción de piedra de grandes dimensiones situada en lo alto de la Mña. de Tauro.

- Usos del Suelo: Suelo Urbano. Suelo Urbanizable. Suelo Industrial. Suelo Agrícola. Suelo Natural.

- Categorías de Protección: Zona IBA (IBA-4). Parque Natural de Pílancones(C-10). Área de Sensibilidad Ecológica de C-10 (10). Zona Especial de Protección de Aves (ZEPA-4). Lugar de Interés Comunitario (LIC-23), Pílancones. Lugar de Interés Comunitario (LIC-25), Macizo de Tauro. Nueva Área de Sensibilidad (9), Ámbito situado en Lomos de Pedro Afonso (Parque Natural de Pílancones).

- Tipología y Localización de Impactos: Áreas deterioradas ligadas a lo natural. Áreas deterioradas ligadas a la vía. Construcciones aisladas o pequeños grupos edificados. Abandono. Vertidos. Extracciones de tierras.

- Calidad Visual del Paisaje: Media

DIAGNÓSTICO.

- Naturalización/Antropización: 80% natural - 20%antropizado.

- Relación de lo natural con lo antropizado. Continuo natural con el espacio continuo antropizado en el centro y parte baja de la UAP.

- Relación de la naturalización/Antropización con la protección: Tiene gran parte del Paisaje Natural dentro del Espacio Natural Protegido, la antropización se encuentra fuera del área de protección. La UAP se encuentra protegida en la parte media de la misma y en su parte más alta, coincidiendo con lo más naturalizado de la Unidad, sin embargo, tanto su parte baja como la media están desprotegidas

- Grados de antropización: La UAP está fuertemente antropizada en su parte baja y central, por edificación existente y grandes bolsas de suelo urbanizable, así como por la gran infraestructura viaria que atraviesa en ésta parte baja y transversalmente a la Unidad. Las áreas de cultivo existente se encuentran en continuo abandono.

- Desglose de paisajes:

- Paisaje Natural.
- Paisaje Antropizado de la Infraestructura Viaria.
- Paisaje Antropizado Urbano.
- Paisaje Antropizado Rural.

- Dinámica de transformación, Tendencia al crecimiento:

- Paisaje Natural: Se prevé un decremento importante del Paisaje Natural por la superposición del Paisaje Antropizado Urbano en el espacio no protegido de la Unidad.
- Paisaje Antropizado de la Infraestructura Viaria: Se mantiene en líneas generales.
- Paisaje Antropizado Urbano: En incremento. Crecimiento importante de la masa urbana mediante suelo urbanizable en la parte baja y media de la UAP.
- Paisaje Antropizado Rural: En decremento en favor de suelos urbanizables con carácter urbano.

- Potencialidad para la transformación. Limitaciones de Uso:

Posibilidades de superposición con otros paisajes:

- Paisaje Natural: superposición nula.
- Paisaje Antropizado de la Infraestructura Viaria: superposición sobre el Paisaje Natural y Paisaje Antropizado Rural.
- Paisaje Antropizado Urbano: superposición sobre el Paisaje Natural y Paisaje Antropizado Rural.
- Paisaje Antropizado Rural: superposición nula.

Posibilidades de regeneración y estabilización (crecimiento sobre sí mismo):

- Paisaje Natural: tiene altas posibilidades de regenerarse y estabilizarse, la tendencia actual es la pérdida progresiva del medio natural en favor de áreas urbanizables.
- Paisaje Antropizado de la Infraestructura Viaria: tiene posibilidades de regenerarse pero no se fomenta lo suficiente.
- Paisaje Antropizado Rural: tiene altas posibilidades de regenerarse y estabilizarse, pero habría que poner atención sobre la masa edificada que se apropia de este paisaje. La tendencia clara en la parte baja de la Unidad es la desestructuralización peligrosa del mismo, debido fundamentalmente a la introducción de elementos residenciales inadecuados.

Posibilidades de protección: Debería fomentarse la protección de la parte natural de la Unidad puesto que hay claros indicios de una tendencia a transformación negativa del paisaje.

- Escenografía diferenciada:

- Situación: Sur. Por su situación tiene una escenografía seca con soleamiento intenso en gran parte del año.
- Cotas climáticas (anillos): Costa baja, costa alta, medianía baja, medianía alta, cumbre baja.
- Grados de accesibilidad:

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 16-05-2024 20:52:34
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-012439	Fecha: 17-05-2024 00:10
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): BCCF2CAF99A53CFD645310C677457F19 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BCCF2CAF99A53CFD645310C677457F19		
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:30		Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:30



Paisaje Natural: accesible en un 20%.
Paisaje Antropizado de la Infraestructura Viaria: accesible en un 100%.
Paisaje Antropizado Urbano: accesible en un 100%
Paisaje Antropizado Rural: accesible en un 100%.

- **Espacialidad:** Repercusión sobre las UAP 74 Montaña Arena y UAP 73 Maspalomas por su espacialidad, y con las UAP 53 Arguineguín y 73 Maspalomas por sus relaciones de tránsito.

- **Problemática Ambiental. Impactos:** La problemática ambiental está producida principalmente por la superposición de la masa urbana y la infraestructura viaria sobre el Paisaje Natural y Paisaje Antropizado Rural. Impactos paisajísticos fundamentalmente en Paisajes Naturales deteriorados por la presión de lo urbano. Destaca especialmente las grandes deformaciones de la orografía original del terreno debido a grandes movimientos de tierra.

- **Calidad visual del paisaje:** Media

- **Conclusión del diagnóstico:** Se trata de una UAP sometida a grandes y recientes transformaciones, donde la antropización se ha producido de forma rápida debido a las grandes áreas urbanizables de carácter turístico especialmente. Las formas tradicionales de explotación del territorio como la agricultura se encuentran en claro retroceso. El paisaje predominante en las cotas superiores es el natural. La UAP se encuentra subdividida transversalmente por el paso de la gran infraestructura viaria.

Tirajana). ESPECIES PROTEGIDAS: Medianía Baja, Medianía Alta y Cumbre Baja (Principalmente pinzón azul -Fringilla teydea ssp. polatzeki-, ratonero -Buteo buteo insularum-, pico picapinos -Dendrocopos major thanneri- y gavián -Accipiter nisus granti-. Presencia de reptiles y anfibios de interés especial).

La caracterización definida en el Plan Territorial del Paisaje PTE 05 para la **Unidad de Actuación del Paisaje N°59** del ámbito denominado como **“Risco Prieto”** referida a estos 12 parámetros es la siguiente:

U.A.P.	PAISAJE NATURAL	PAISAJE ANTROPIZADO DE LA INFRAESTRUCTURA VIARIA	PAISAJE ANTROPIZADO URBANO	PAISAJE LITORAL NATURAL Y ANTROPIZADO	PAISAJE ANTROPIZADO RURAL	PAISAJE ANTROPIZADO OTROS	Nº FICHAS
U.A.P. 59. RISCO PRIETO	P.N. 91. RISCO PRIETO	P.A.I.V. 01. RISCO PRIETO	P.A.U. 01. MONTE LEÓN P.A.U. 02. MONTAÑA LA DATA				4

INFORMACIÓN GENERAL

-**Toponimia**
-**Ámbito Municipal:** Está situado en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana.
-**Cuencas hidrográficas:** Abarca total o parcialmente las siguientes cuencas hidrográficas: nº 19 Fataga.
-**Anillos:** Contiene parte de los anillos de: Medianía Baja, Medianía Alta, Cumbre Baja.
-**Límites:** Limita con las siguientes Unidades Ambientales de Paisaje: U.A.P. 61 Salobre, U.A.P. 56 Ayagaures, U.A.P.51 Chira.
-**Tipo:** Estriada
-**Localización:** Centro-Sur de la isla.
-**Cotas principales:** Cota superior: 1200 metros. Cota inferior: 100 metros.
-**Superficie:** Superficie total 2425,29 Hectáreas. 24252878,43 metros cuadrados.
-**Tipos de paisaje:** Paisaje Natural, Paisaje Antropizado Rural Agrícola, Paisaje Antropizado Urbano, Paisaje Antropizado de la Infraestructura Viaria.

INFORMACIÓN URBANÍSTICA-AMBIENTAL.

- **Geología-Geomorfología:**

GEOLOGÍA: 1-Petrología: Fonolitas nefelíticas y traquitas ignimbritas. Fonolitas nefelíticas y traquitas. Brechas líticas (Debris avalancha). Depósitos de deslizamiento. Edad- (Mioceno/Plioceno/Pleistoceno). Ciclo (Ciclo I/Roque Nublo/Post Roque Nublo). 2-Aprocheamientos (Perceptibles). 3-Geología Económica (Histórica).

GEOMORFOLOGÍA: 1-Formas Estructurales: –Interfluvios (Rampa fonolítica Plio-Pliocénica. Relieve culminante residual. Crestería y constra fuerte rocoso). 2-Formas Erosivo Sedimentarias: -Erosivas (Vertientes). -Formas de Acumulación (Coluvión Cuaternario). 3-Hitos geomorfológicos con incidencia paisajística: (Incidencia territorial <25% de ocupación).

- **Clima:**
TEMPERATURA: Medianía Baja y Medianía Alta (Media anual alrededor de los 19º-20º). Cumbre Baja (Media anual alrededor de los 17º-18º).
INSOLACIÓN: Medianía Baja, Medianía Alta y Cumbre Baja (Zona de influencia de alta insolación).
PRECIPITACIÓN: Medianía Baja y Medianía Alta (Entre 100 y 300 mm anuales). Cumbre Baja (Alrededor de 400 mm/año).-
- **Hidrología:**
ESCORRENTÍA: Costa Baja, Costa Alta, Medianía Baja, Medianía Alta y Cumbre Baja (Barrancos primarios (Bco. de las Tederas y de Ayagaures y varios barrancos de enlace).
- **Vegetación:**
FORMACIÓN VEGETAL DOMINANTE: Medianía Baja y Medianía Alta (Tabaibal con jaras; cañaverales y palmerales en los fondos de barrancos).Cumbre Baja (Pinar de Pinus canariensis asociado a sotobosque o comunidades rupícolas). HÁBITATS Y ESPECIES PROTEGIDAS: Medianía Baja y Medianía Alta (Fruticedas termófilas -5330-, hábitats rocosos con vegetación colonizadora de coladas y cráteres recientes -8320-, palmerales de Phoenix canariensis -9370-. Presencia de Teline rosmarinifolia ssp. rosmarinifolia). Cumbre Baja (Pinares de Pinus canariensis -9550-, poblaciones de juniperus ssp. -9565-, hábitats rocosos con vegetación colonizadora de coladas y cráteres recientes - 8320-.

ÁREAS PROTEGIDAS: Medianía Baja, Medianía Alta y Cumbre Baja (Parque Natural de Pilancones y LIC de Pilancones).

- **Fauna:**
ÁREAS PROTEGIDAS: Medianía Baja, Medianía Alta y Cumbre Baja (Parque Natural de Pilancones y LIC de Pilancones). ÁREAS DE NIDIFICACIÓN: Medianía Baja, Medianía Alta y Cumbre Baja (Zonas ZEPA e IBA del Pinar de Tirajana). ESPECIES PROTEGIDAS: Medianía Baja, Medianía Alta y Cumbre Baja (Principalmente pinzón azul -Fringilla teydea ssp. polatzeki-, ratonero -Buteo buteo insularum-, pico picapinos -Dendrocopos major thanneri- y gavián -Accipiter nisus granti-. Presencia de reptiles y anfibios de interés especial).

- **Usos del Suelo:** Suelo Urbano. Suelo Urbanizable. Suelo Agrícola. Suelo Natural.

- **Categorías de Protección:** Zona IBA (IBA-4). Parque Natural de Pilancones(C-10). Área de Sensibilidad Ecológica de C-10 (10). Zona Especial de Protección de Aves (ZEPA-4). Lugar de Interés Comunitario (LIC-23), Pilancones.

- **Tipología y Localización de Impactos:** Áreas deterioradas ligado a lo natural. Áreas deterioradas ligadas a la vía. Construcciones de continuos urbanos. Abandono. Vertidos. Extracciones de tierras..

- **Calidad Visual del Paisaje:** Alta.

DIAGNÓSTICO.

- **Naturalización/Antropización:** 80% natural - 20%antropizado.
- **Relación de lo natural con lo antropizado.** Continuo totalmente natural en la parte alta de la Unidad y en continuo antropizado en la parte baja con una bolsa antropizada en la parte media de la Unidad.
- **Relación de la naturalización/Antropización con la protección:** Tiene la mayor parte del Paisaje Natural dentro del Espacio Natural Protegido, la antropización se encuentra fuera del área de protección. Cabe



mencionar que la UAP se encuentra protegida en la parte media de la misma y en su parte más alta, coincidiendo con lo más naturalizado de la Unidad, sin embargo tanto su parte baja como la media están desprotegidas.

- **Grados de antropización:** La UAP está antropizada en su parte baja con áreas de cultivo y en la parte media con bolsas de urbano. Su grado de antropización es débil en relación con el gran espacio natural.

- **Desglose de paisajes:**

- Paisaje Natural.
- Paisaje Antropizado de la Infraestructura Viaria.
- Paisaje Antropizado Urbano.
- Paisaje Antropizado Rural.

- **Dinámica de transformación, Tendencia al crecimiento:**

- Paisaje Natural: Se prevé un decremento importante del Paisaje Natural por la superposición del Paisaje Antropizado Urbano en el espacio no protegido de la Unidad.
- Paisaje Antropizado de la Infraestructura Viaria: Se mantiene.
- Paisaje Antropizado Urbano: En incremento. Crecimiento importante de la masa urbana mediante suelo urbanizable en la parte baja de la UAP, así como en la parte media en áreas ubicadas en cresta.
- Paisaje Antropizado Rural: En decremento en favor de suelos urbanizables con carácter urbano.

- **Potencialidad para la transformación. Limitaciones de Uso:**

Posibilidades de superposición con otros paisajes:

- Paisaje Natural: superposición nula.
- Paisaje Antropizado de la Infraestructura Viaria: superposición sobre el Paisaje Natural y Paisaje Antropizado Rural.
- Paisaje Antropizado Urbano: superposición sobre el Paisaje Natural y Paisaje Antropizado Rural.
- Paisaje Antropizado Rural: superposición nula.

Posibilidades de regeneración y estabilización (crecimiento sobre sí mismo):

- Paisaje Natural: tiene altas posibilidades de regenerarse y estabilizarse, la tendencia actual es la pérdida de sus valores ambientales por la creciente masa urbana de baja calidad.
- Paisaje Antropizado de la Infraestructura Viaria: tiene posibilidades de regenerarse pero no se fomenta lo suficiente.
- Paisaje Antropizado Rural: tiene altas posibilidades de regenerarse y estabilizarse, pero habría que poner atención sobre la masa edificada que se apropia de este paisaje. La tendencia clara en la parte baja de la Unidad es la desestructuralización peligrosa del mismo, debido fundamentalmente a la introducción de elementos residenciales inadecuados.

Posibilidades de protección: Debería fomentarse la protección de la parte natural de la Unidad que aún no está protegida puesto que existen claros indicios de una tendencia a transformación negativa del paisaje.

- **Escenografía diferenciada:**

- Situación: Sur. Por su situación tiene una escenografía seca, teniendo presencia de tabaibales, cañaverales y palmerales en los fondos de barranco, con soleamiento intenso gran parte del día.
- Cotas climáticas (anillos): Medianía baja, medianía alta, cumbre baja.
- Grados de accesibilidad:
- Paisaje Natural: accesible en un 20%.
- Paisaje Antropizado de la Infraestructura Viaria: accesible en un 100%.
- Paisaje Antropizado Urbano: accesible en un 100%
- Paisaje Antropizado Rural: accesible en un 100%.
- Espacialidad: Repercusión sobre las UAP 56 Ayagaures y UAP 73 Maspalomas por sus relaciones de tránsito.

- **Problemática Ambiental. Impactos:** La problemática ambiental está producida principalmente por la superposición de la masa urbana y la infraestructura viaria sobre el Paisaje Natural y Paisaje Antropizado Rural. A pesar de que la superficie antropizada respecto a la superficie total de la Unidad es pequeña se presenta una gran proliferación y presencia de impactos paisajísticos de todo tipo en toda la zona baja de la Unidad coincidiendo con las zonas de mayor accesibilidad.

- **Calidad visual del paisaje:** Alta

- **Conclusión del diagnóstico:** Se trata de una UAP estriada que enlaza espacialmente las cotas de medianía baja con la cumbre baja. La mayor parte de su superficie es suelo natural estando gran parte de éste protegido. En la zona antropizada el uso principal es el cultivo y el residencial. En la actualidad esta unidad está sometida a un importante proceso de transformación debido a las que tener sobre el área urbanizable en la cresta común a la UAP colindante 56 Ayagaures dada su repercusión paisajística. Dicha área urbanizable además de ubicarse en cresta con la consiguiente presencia destacada en el paisaje, se localiza perimetrande el Espacio Natural Protegido del Parque Natural de Pílancones.

ORDENACIÓN.

Una vez ha sido caracterizada la Unidad de Actuación del Paisaje N°61 según el PTE-05, el impacto paisajístico generado por la acción humana se analiza en función de dicha caracterización.

El PTE 05 establece la definición y clasificación de impactos en función de la actividad generadora del mismo en el punto número 7, del capítulo III, de la memoria Informativa, “Tipología y localización de impactos paisajísticos”.

El área concreta del núcleo poblacional de «ISLA JAMAICA» está afectada por varios tipos de paisaje: Paisaje Natural (P.N.01. SALOBRE), Paisaje Antropizado de la Infraestructura Viaria (P.A.I.V.01.SALOBRE), Paisaje Antropizado Urbano (P.A.U.02 SALOBRE) y Paisaje Antropizado Rural Agrícola (P.A.R.01. SALOBRE). Por otro lado, se ha detectado en la IDE Gran Canaria un ámbito, de aproximadamente 1.700 km², denominado como Paisaje Antropizado Rural Agrícola, aunque en la ficha correspondiente a la Unidad de Actuación del Paisaje N°59 no figura.

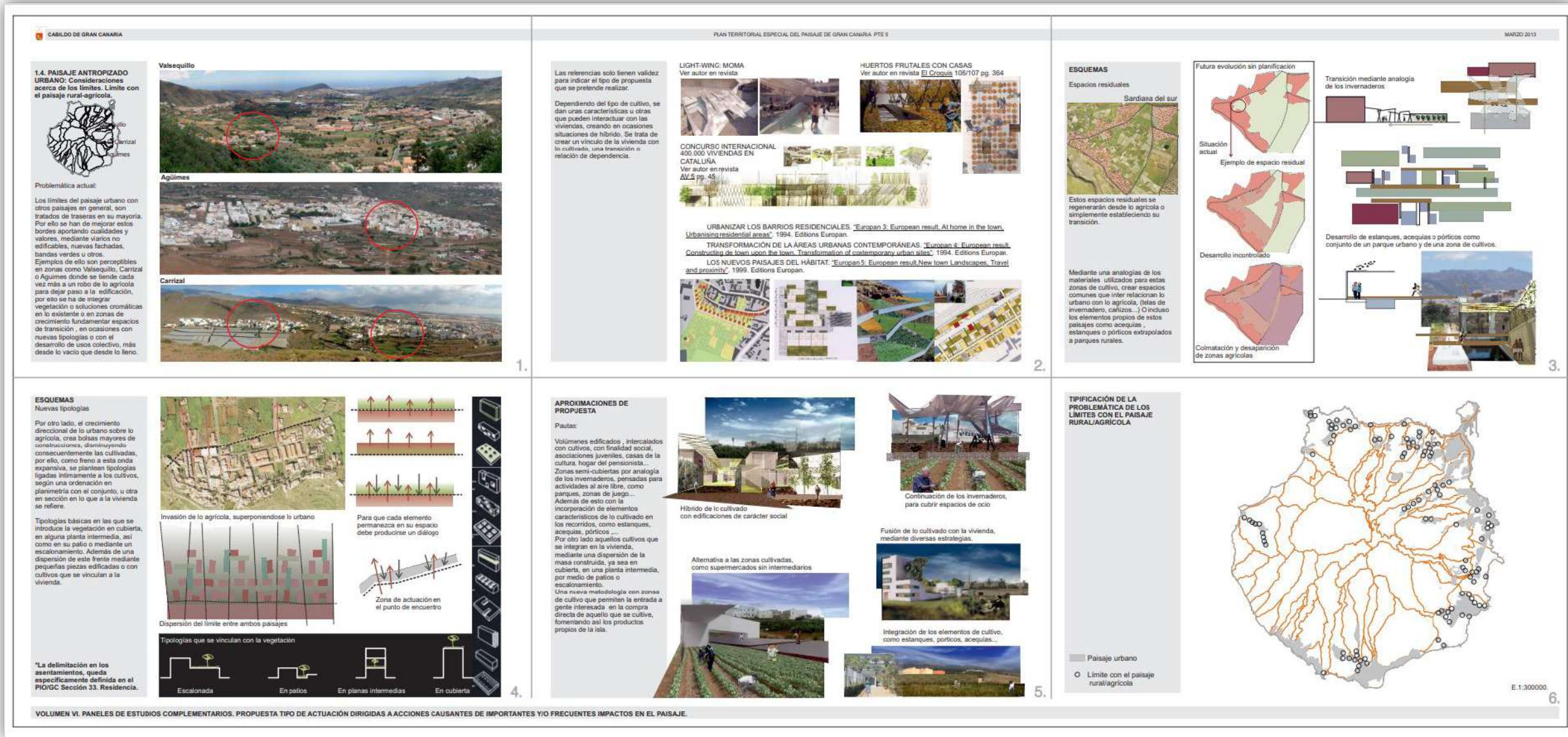
Dichas Unidades Ambientales de Paisaje figuran en el Capítulo IV de la memoria informativa de dicho plan, aportando una caracterización completa de la unidad paisajística con relación a sus impactos, concretamente en el Capítulo XII del Volumen V de Estudios Complementarios del PTE-05, que contiene una serie de esquemas referidos a los asentamientos rurales y los criterios de actuación para su ordenación.

Se adjunta las fichas correspondientes a la caracterización de los siguientes paisajes: Paisaje Natural, Paisaje Antropizado de la Infraestructura Viaria, Paisaje Antropizado Urbano y Paisajes Antropizado Rural, correspondientes a la implantación del núcleo poblacional de «ISLA JAMAICA».

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha:	16-05-2024 20:52:34
Registrado en:	ENTRADA - N°: 2024-012439	Fecha:	17-05-2024 00:10
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): BCCF2CAF99A53CFD645310C677457F19 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BCCF2CAF99A53CFD645310C677457F19			
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:30		Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:30	



PAISAJE ANTROPIZADO URBANO



Modificación Menor del PGO. Ámbito: «ISLA JAMAICA»

Municipio de San Bartolomé de Tirajana

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

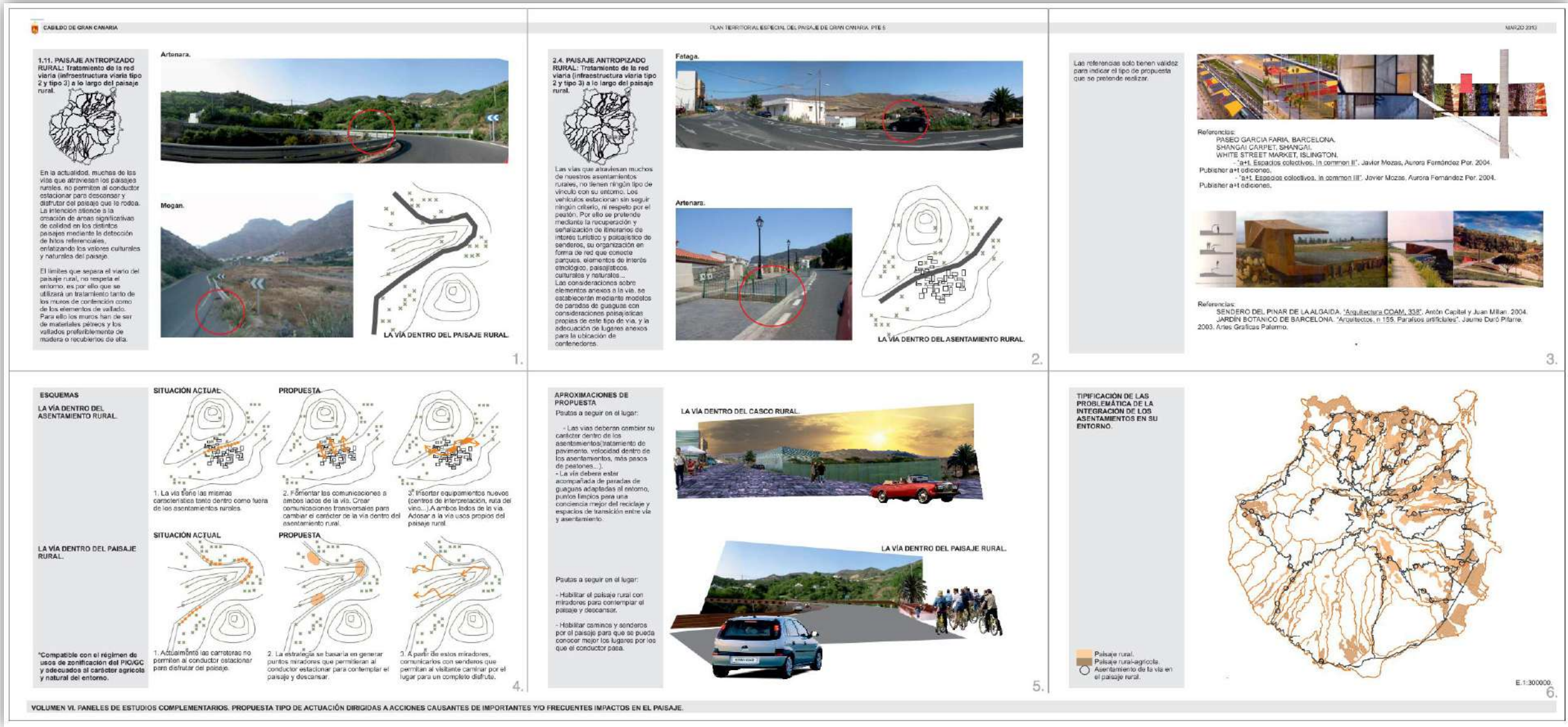
Memoria de Información

24

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha:	16-05-2024 20:52:34
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-012439	Fecha:	17-05-2024 00:10
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): BCCF2CAF99A53CFD645310C677457F19			
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BCCF2CAF99A53CFD645310C677457F19			
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:30			
- 27/48 -			
Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:30			



PAISAJE ANTROPIZADO RURAL.



Memoria de Información

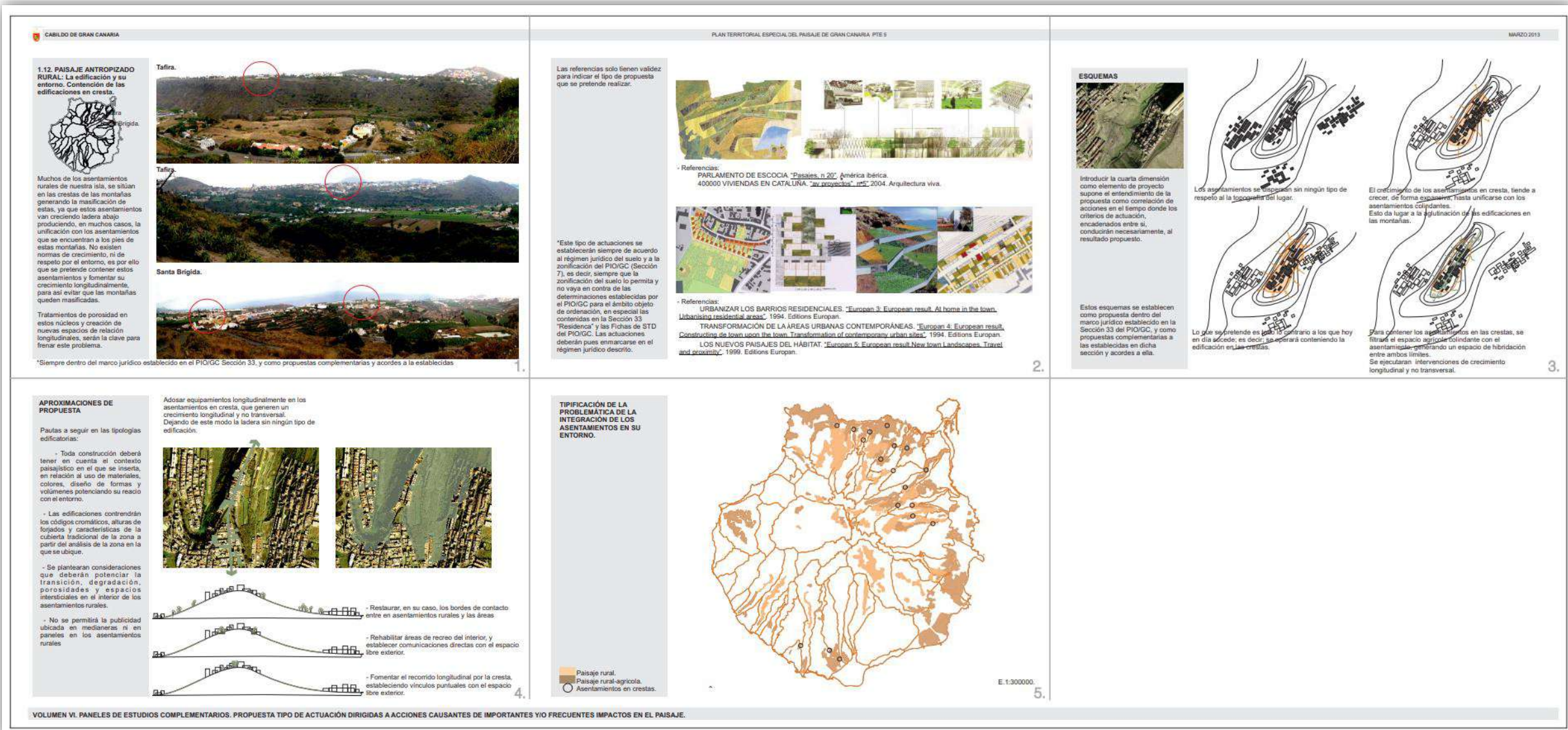
25

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha:	16-05-2024 20:52:34
Registrado en:	ENTRADA - N°: 2024-012439	Fecha:	17-05-2024 00:10
N° expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): BCCF2CAF99A53CFD645310C677457F19			
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BCCF2CAF99A53CFD645310C677457F19			
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:30			
- 28/48 -			
Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:30			



PAISAJE ANTROPIZADO RURAL.



CABILDO DE GRAN CANARIA

PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DEL PAISAJE DE GRAN CANARIA. PTE. II

MARZO 2013

1.13. PAISAJE ANTROPORIZADO RURAL: Consideraciones sobre los movimientos de tierra: Vertidos, taludes y desmontes.

Los movimientos de tierra transforman el medio físico de manera irreversible, por lo tanto lo aconsejable en cualquier caso sería evitar producidos. Para los vertidos de tierra que ya existen se hace necesario tratarlos de manera conveniente para minimizar su impacto negativo en el paisaje.

Telde.

Zona costera de Telde. Hacer grandes vertidos de tierra para producir explanadas es algo totalmente desaconsejable, ya que el efecto sobre el paisaje es nefasto. Se hace necesario atender a nuevos modos de ocupar el territorio cuando hay cierta pendiente, por ejemplo escalonando la edificación en bancales.

Para minimizar el impacto de movimientos de tierra ya realizados, podría tratarse los taludes o usar sistemas de contención, evitando así la erosión.

Arinaga.

La transformación física que producen estos vertidos en el soporte, convierten estas bolsas de suelo en zonas degradadas y sin cualidades. Pasan a ser áreas de oportunidad, priorizando su intervención frente a otros entornos en mejor estado.

Las referencias solo tienen validez para indicar el tipo de propuesta que se pretende realizar.

YELLOW RAMP. 1993. Herman Prigann.

Talud tratado con piedra local. Toma el color del paisaje, quedando protegido frente a la erosión.

DUSBURG NORTH LANDSCAPE PARK. 1985. Peter Latz.

Talud tratado con troncos de madera como sistema de contención.

WATER STRIDER. 1985. Michael Heizer.

Talud de tierra apisonada. Los movimientos de tierra pueden ser operaciones de proyecto.

Talud vegetal de tierra armada. Sistema de contención mediante piezas modulares que pueden alojar vegetación.

Reconstrucción del perfil del terreno mediante bancales.

CORTE DEL TERRENO VISTO.

Corte de terreno. Jinamar.

Explorar los posibles valores plásticos de algunos cortes existentes e incorporar el corte del terreno a la propuesta, dejando visto: materiales, estratos, etc.

Corte de terreno por San Bartolomé de Tirajana.

TALUD VEGETAL.

Telde - Costa.

Para minimizar el impacto se le recubre el talud de vegetación con un sistema de contención de piezas prefabricadas. El efecto de barrera física producido por el talud se compensa creando conexiones mediante rampas y/o escaleras.

Sistema de contención mediante un sistema modular de piezas prefabricadas que funcionan como mampuesto alojando la vegetación.

Talud tratado con vegetación como medio de protección frente a la erosión. Es conveniente disponer elementos de conexión, para minimizar la sensación de barrera física.

MUROS DE CONTENCIÓN EN BANCALES.

Telde - Costa.

Se propone un sistema de espacio libre aterrazado con muros de contención, creando recorridos en rampa que conecten los diferentes niveles. Conviene partir la altura total en bancales no mayores de tres metros de altura, produciendo un alzado fragmentado en franjas. Estas terrazas o bancales podrían alojar otros usos además de los de espacio libre, en pequeñas piezas edificadas que conecten varios niveles.

Sistema de terrazas con recorridos en rampa.

Pieza de pequeño volumen conectando ambos niveles.

Vista de este espacio libre aterrazado. Las piezas edificadas de pequeño volumen pueden conectar varios niveles.

LOCALIZACIÓN DE ÁREAS CON PROBLEMÁTICA SIMILAR SUSCEPTIBLES DE SER INTERVENIDAS.

○ Zonas de vertidos y de movimientos de tierra.

VOLUMEN VI. PANELES DE ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS. PROPUESTA TIPO DE ACTUACIÓN DIRIGIDAS A ACCIONES CAUSANTES DE IMPORTANTES Y/O FRECUENTES IMPACTOS EN EL PAISAJE.



19. ANEXO 2

ESPECIES PROTEGIDAS

Modificación Menor del PGO_Ámbito: «ISLA JAMAICA»
Municipio de San Bartolomé de Tirajana

Memoria de Información

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

28

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 16-05-2024 20:52:34	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-012439	Fecha: 17-05-2024 00:10	
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): BCCF2CAF99A53CFD645310C677457F19 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BCCF2CAF99A53CFD645310C677457F19			
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:30			

- 31/48 -

Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:30



INFORME DE ESPECIES PROTEGIDAS

Fecha: 22/02/2024

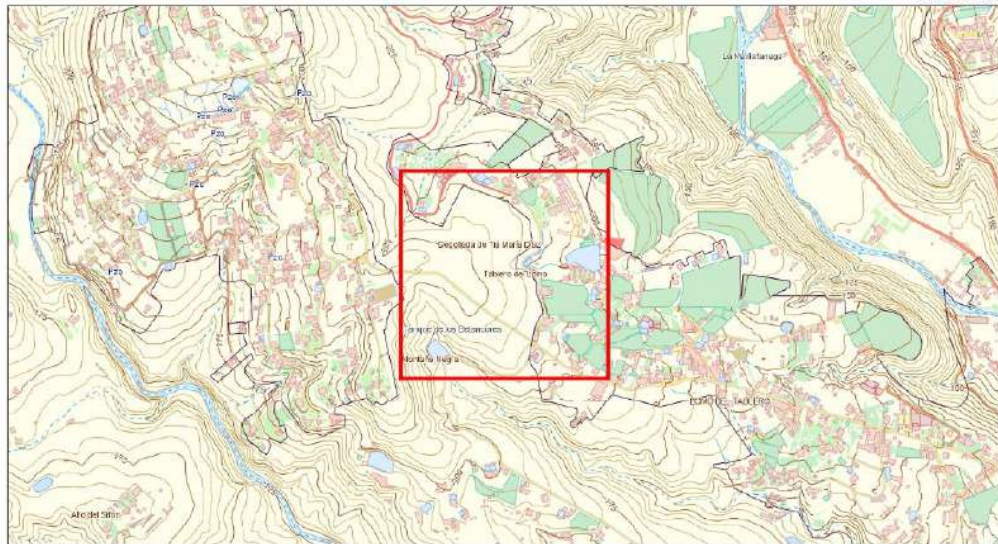
MAPA DE SITUACIÓN - CUADRÍCULA DE 500x500 m.

Ámbito: Gran Canaria

Coordenadas UTM del centro de la cuadrícula: x=438250.0 y=3073250.0



Escala 1:12.500



Escala 1:12.500

GRAFCAN

Página 1 de 4



INFORME DE ESPECIES PROTEGIDAS

Fecha: 22/02/2024

RELACIÓN DE ESPECIES PROTEGIDAS PRESENTES EN LA CUADRÍCULA

Nombre científico	Nombre común	Endémica	Origen
Ardea cinerea	Garza real	x	Nativo Seguro (NS)
Egretta garzetta	Garceta común	x	Nativo Seguro (NS)

INFORMACIÓN GENERAL DE LAS ESPECIES PROTEGIDAS

Distribución por islas	EH	LP	LG	TF	GC	FV	LZ
Ardea cinerea	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Egretta garzetta	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Categoría de protección en el Catálogo Español de Especies Amenazadas²

Ardea cinerea	Categoría	
	Isla	Categoría
Ardea cinerea	El Hierro	Régimen de protección especial
	La Palma	Régimen de protección especial
	La Gomera	Régimen de protección especial
	Tenerife	Régimen de protección especial
	Gran Canaria	Régimen de protección especial
	Fuerteventura	Régimen de protección especial
	Lanzarote	Régimen de protección especial
Egretta garzetta	Categoría	
	Isla	Categoría
Egretta garzetta	El Hierro	Régimen de protección especial
	La Palma	Régimen de protección especial
	La Gomera	Régimen de protección especial
	Tenerife	Régimen de protección especial
	Gran Canaria	Régimen de protección especial
	Fuerteventura	Régimen de protección especial
	Lanzarote	Régimen de protección especial

Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas. (BOE nº 46, de 23 de febrero de 2011. Real Decreto 139/2011)

- (2) Valores de Categoría de Protección
- En peligro de extinción: taxones o poblaciones cuya supervivencia es poco probable si los factores causales de su actual situación siguen actuando.
 - Régimen de protección especial: especies, subespecies y poblaciones que sean merecedoras de una atención y protección particular en función de su valor científico, ecológico, cultural, por su singularidad, rareza, o grado de amenaza, así como aquellas que figuren como protegidas en los anexos de las Directivas y los convenios internacionales ratificados por España
 - Vulnerable: taxones o poblaciones que corren el riesgo de pasar a la categoría anterior en un futuro inmediato si los factores adversos

GRAFCAN

Página 2 de 4

Modificación Menor del PGO_Ámbito: «ISLA JAMAICA»

Municipio de San Bartolomé de Tirajana

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ASENTAMIENTO RURAL DENOMINADO «ISLA JAMAICA»

BORRADOR DEL PLAN TOMO I DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN



20. PLANOS

- 1.- IT.01/15__SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. ESTADO ACTUAL.
- 2.- IT.02/15__DELIMITACIÓN DEL NÚCLEO POBLACIONAL.
- 3.- IT.03/15__EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL NÚCLEO POBLACIONAL.
- 4.- IT.04/15__FOTOGRAFÍAS DEL NÚCLEO POBLACIONAL.
- 5.- IT.05/15__ZONIFICACIÓN DEL PIO VIGENTE.
- 6.- IT.06/15__PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DEL PAISAJE DE (PTE-05).
- 7.- IT.07/15__PLAN TERRITORIAL ESPECIAL AGROPECUARIO (PTE-09).
- 8.- IT.08/15__PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE CAMPOS DE GOLF- (PTE-36A).
- 9.- IT.09/15__PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA.(PTEOTI).
- 10.-IT.10/15__CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL P.G.O.
- 11.-IT.11/15__CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL P.G.O. SUPLETORIO (APROBACIÓN INICIAL).
- 12.-IT.12/15__USOS Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
- 13.-IT.13/15__ÁREAS HOMOGÉNEAS ESTIMADAS.
- 13.-IT.14/15__PARÁMETROS DE USOS Y TIPOLOGIAS.
- 15.-IT.15/15__INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS.

Modificación Menor del PGO_Ámbito: «ISLA JAMAICA»
Municipio de San Bartolomé de Tirajana

Memoria de Información

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha:	16-05-2024 20:52:34
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-012439	Fecha:	17-05-2024 00:10
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): BCCF2CAF99A53CFD645310C677457F19			
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BCCF2CAF99A53CFD645310C677457F19			
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:30		Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:30	





DATOS ACTUALES		DATOS DE ORDENACIÓN (ESTIMADOS)	
ZONIFICACIÓN DEL P.I.O. GC	C.2.1; B.a.2; B.b.3; B.b.5	ZONIFICACIÓN DEL P.I.O. GC	C.2.1; B.a.2; B.b.3; B.b.5
SUPERFICIE DELIMITADA POR PGO VIGENTE (m²)	SIN DETERMINAR	SUPERFICIE DELIMITADA POR PGO VIGENTE (m²)	SIN DELIMITAR
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES. ÁMBITO DEL NÚCLEO POBLACIONAL (PROVISIONAL)	SIN DETERMINAR	Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES. ÁMBITO DEL ASENTAMIENTO RURAL	50-60
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES. LÍMITE DE 200 M EXTERIORES AL NÚCLEO POBLACIONAL	SIN DETERMINAR	Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES. LÍMITE DE 200 M EXTERIORES AL ASENTAMIENTO RURAL	20-30
DENSIDAD ESTIMADA (v/dasha)	SIN DETERMINAR	DENSIDAD ESTIMADA (v/dasha)	3,5-4,5
Nº DE HABITANTES ESTIMADO	SIN DETERMINAR	MÁXIMO Nº DE HABITANTES ESTIMADOS	170-180
SUPERFICIE DE DOTACIONES EXISTENTES (m²)	---	SUPERFICIE DE DOTACIONES EXISTENTES (m²)	---
SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES EXISTENTES (m²)	---	SUPERFICIE DE DOTACIONES (m²)	---
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		NORMATIVA	
ORDENANZA P.G.O.U. - CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO	S.R.C.R. - S.R.P.A. - S.R.P.N.	CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS MÍNIMAS DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS SEGÚN EL ARTÍCULO 69.2.d) DE LA LEY DEL SUELO Y ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS	S.R.A.R.
Nº DE PLANTAS	1/2	Nº MÁXIMO DE PLANTAS	2
TIPO DE CUBIERTA	PLANAINCLINADA	TIPO DE CUBIERTA	PLANAINCLINADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	ASILDADA/MEDIANERAS	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	ASILDADA

MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - ISLA JAMAICA		Nº proyecto	35_2023	Escala	1:2.000 1:5.000
ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS		PROMOTOR:	Domicilio profesional: Ctra. Gral. del Cardén nº 100-1* 30719 Las Palmas de GC Tel: 928 80 52 68 - e-mail: estudio@kursion.es		
		ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398:	MAYO	Dña. ANA KURSON GHATTAS	2024

Ubicación del Asentamiento ISLA JAMAICA		LEYENDA	
		NÚCLEO DE POBLACIÓN INICIAL DELIMITACIÓN ESTIMADA DEL ASENTAMIENTO RURAL	

DIN A1	PLANO IT.01/15	KURSON ARCHITECTURE	
--------	-------------------	------------------------	--

MUNICIPIO	ISLA
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	GRAN CANARIA

ESC 1: 2.000/5.000

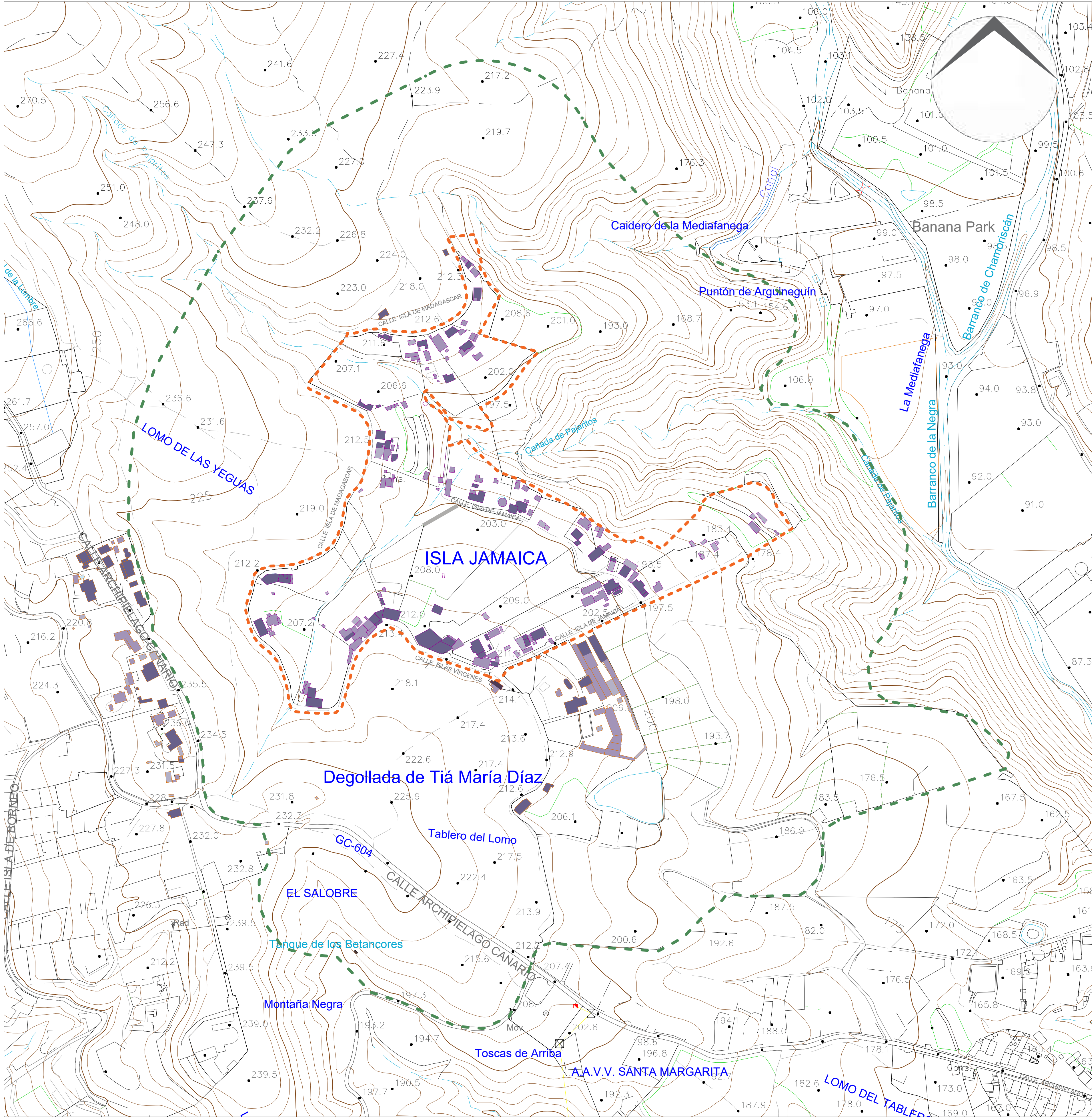
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. ESTADO ACTUAL.



ESC 1: 2.000/3.000

DELIMITACIÓN DEL NÚCLEO POBLACIONAL

DATOS ACTUALES				DATOS DE ORDENACIÓN (ESTIMADOS)			
ZONIFICACIÓN DEL P.I.O. GG		C.2.1; B.a.2; B.b.3; B.b.5		ZONIFICACIÓN DEL P.I.O. GG		C.2.1; B.a.2; B.b.3; B.b.5	
SUPERFICIE DELIMITADA POR PGO VIGENTE (Hm²)		----		SUPERFICIE DELIMITADA POR PGO VIGENTE (Hm²)		SIN DELIMITAR	
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES. ÁMBITO DEL NÚCLEO POBLACIONAL (PROVISIONAL)		SIN DETERMINAR		Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES. ÁMBITO DEL ASENTAMIENTO RURAL		50-60	
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES. LÍMITE DE 200 M EXTERIORES AL NÚCLEO POBLACIONAL		SIN DETERMINAR		Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES. LÍMITE DE 200 M EXTERIORES AL ASENTAMIENTO RURAL		20-30	
DENSIDAD ESTIMADA (V/dsha/Ha)		SIN DETERMINAR		DENSIDAD ESTIMADA (V/dsha/Ha)		3,5-4,5	
Nº DE HABITANTES ESTIMADO		SIN DETERMINAR		MÁXIMO Nº DE HABITANTES ESTIMADOS		170-180	
SUPERFICIE DE DOTACIONES EXISTENTES (m²)		----		SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES NUEVOS (m²)		SUPERFICIE DE DOTACIONES TOTALES	
SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES EXISTENTES (m²)		----		SUPERFICIE DE DOTACIONES (m²)		SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES TOTALES	
				CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS MÍNIMAS DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS SEGÚN EL ARTÍCULO 69.2.d) DE LA LEY DEL SUELO Y ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS			
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA				NORMATIVA			
ORDENANZA P.G.O.U. - CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO		S.R.C.R. - S.R.P.A. - S.R.P.N.		NORMATIVA		S.R.A.R.	
Nº DE PLANTAS		1/2		Nº MÁXIMO DE PLANTAS		2	
TIPO DE CUBIERTA		PLANAINCLINADA		TIPO DE CUBIERTA		PLANAINCLINADA	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		ASISLADA/MEDIANERAS		TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		ASISLADA	
MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - ISLA JAMAICA				PLANOS DE INFORMACIÓN			
				Nombre de proyecto		DELIMITACIÓN DEL NÚCLEO POBLACIONAL	
				Nº proyecto			
				35_2023			
				Escala			
				1:2.000			
				1:3.000			
Domicilio social: Vía Montaña Negra 10-B EL SALOBRE 35109, San Bartolomé de Tirajana				PROMOTOR:		Domicilio Profesional: C/ta. C/ta. de Cádiz nº 100-1º 35019 Las Palmas de GC Tel: 928 65 02 68 - e-mail: info@asociacion.es	
ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEAÑAS						ARQUITECTO	
						Dña.	



MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - ISLA JAMAICA		Nombre de proyecto	Nº proyecto	Escala	PLANOS DE INFORMACIÓN		Ubicación del Asentamiento		DIN A1		PLANO		LEYENDA		ISLA		MUNICIPIO	
Domicilio social: Vía Montaña Negra 19-B EL SALOBRE 35109, San Bartolomé de Tirajana		PROMOTOR:	35_2023	1:2.500	EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL NÚCLEO POBLACIONAL		ISLA JAMAICA		MAYO		IT.03/15		DELIMITACIÓN ESTIMADA DEL ASENTAMIENTO RURAL ÁMBITO DE ESTUDIO AMBIENTAL		GRAN CANARIA		SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	
ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS		ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398:		MAYO		Dña. ANA KURSON GHATTAS		2024		KURSON ARCHITECTURE		X < 1977 1977-1998 1998-2015 2015-2023						



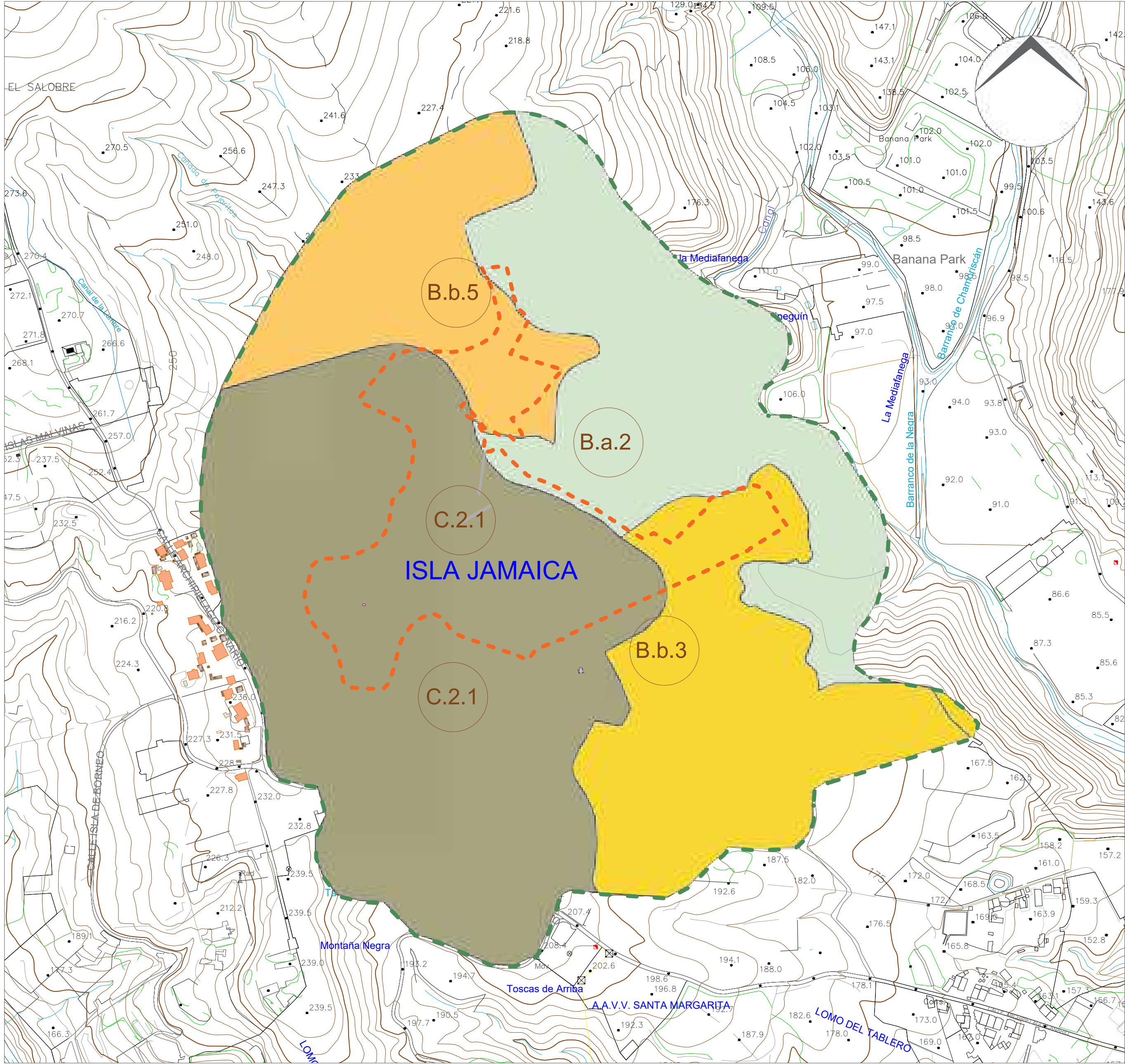
ESC 1:1.500

FOTOGRAFÍAS DEL NÚCLEO POBLACIONAL

MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - ISLA JAMAICA		Nombre de proyecto	Nº proyecto	Escala	PLANOS DE INFORMACIÓN		Ubicación del Asentamiento		DIN A1	PLANO		MUNICIPIO	ISLA
			35_2023	1:1.500	FOTOGRAFÍAS DEL NÚCLEO POBLACIONAL		ISLA JAMAICA						
Domicilio social: Vía Montaña Negra 19-B EL SALOBRE 29100, San Bartolomé de Tirajana		PROMOTOR:		Domicilio Profesional: Ctra. Gral. del Cañón nº 100-11 30100 LAS PALMAS DE CC Tel: 928 60 52 68, e-mail: estudio@kurson.es		ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398:		MAYO	2024				
ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS						Dña. ANA KURSON GHATTAS							



ZONIFICACIÓN DEL PIO_GC (VIGENTE) FUENTE: IDE GRAN CANARIA



- DELIMITACIÓN ESTIMADA DEL ASENTAMIENTO RURAL
- ÁMBITO DE ESTUDIO AMBIENTAL

- LEYENDA
- C.2.1 - De aptitud de crecimiento regular en entornos periurbanos
 - B.b.3 - Alta aptitud agraria con presencia de valores naturales
 - B.a.2 - Alto o moderado valor natural y moderada aptitud agraria
 - B.b.5 - Aptitud agraria en desuso

MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - ISLA JAMAICA

Nombre de proyecto
Nº Proyecto
Escala

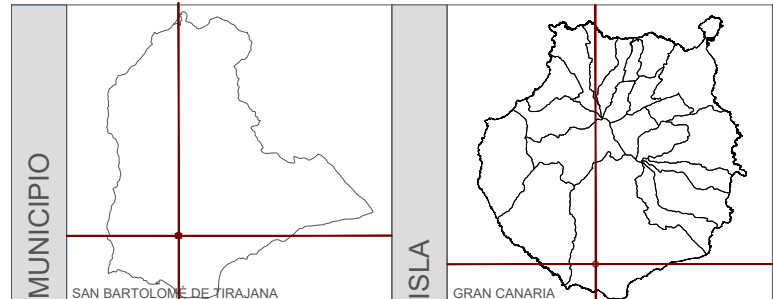
35_2023
1:4.000

PLANOS DE INFORMACIÓN
ZONIFICACIÓN DEL PIO VIGENTE

Ubicación del Asentamiento
ISLA JAMAICA

DIN A2

PLANO
IT.05/15



PROMOTOR:
ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS

Domicilio Profesional: Ctra. Gral. del Cardón nº 100-1ª
35019 LAS PALMAS DE GC
Tel: 928 60 52 68. e-mail: estudio@kurson.es

ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398:
Dña. ANA KURSON GHATTAS

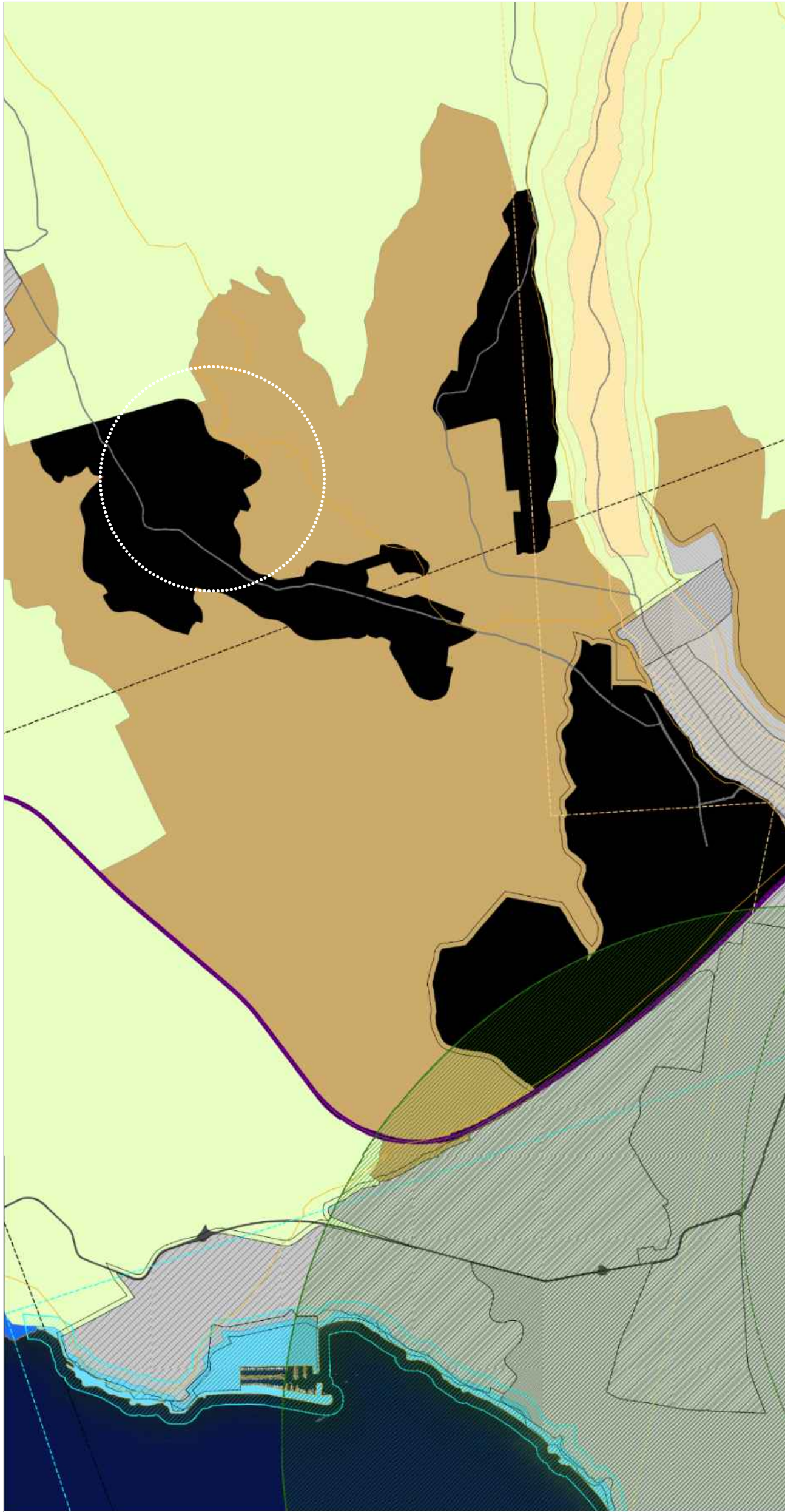
MAYO
2024

Firmado por: ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2024-012439

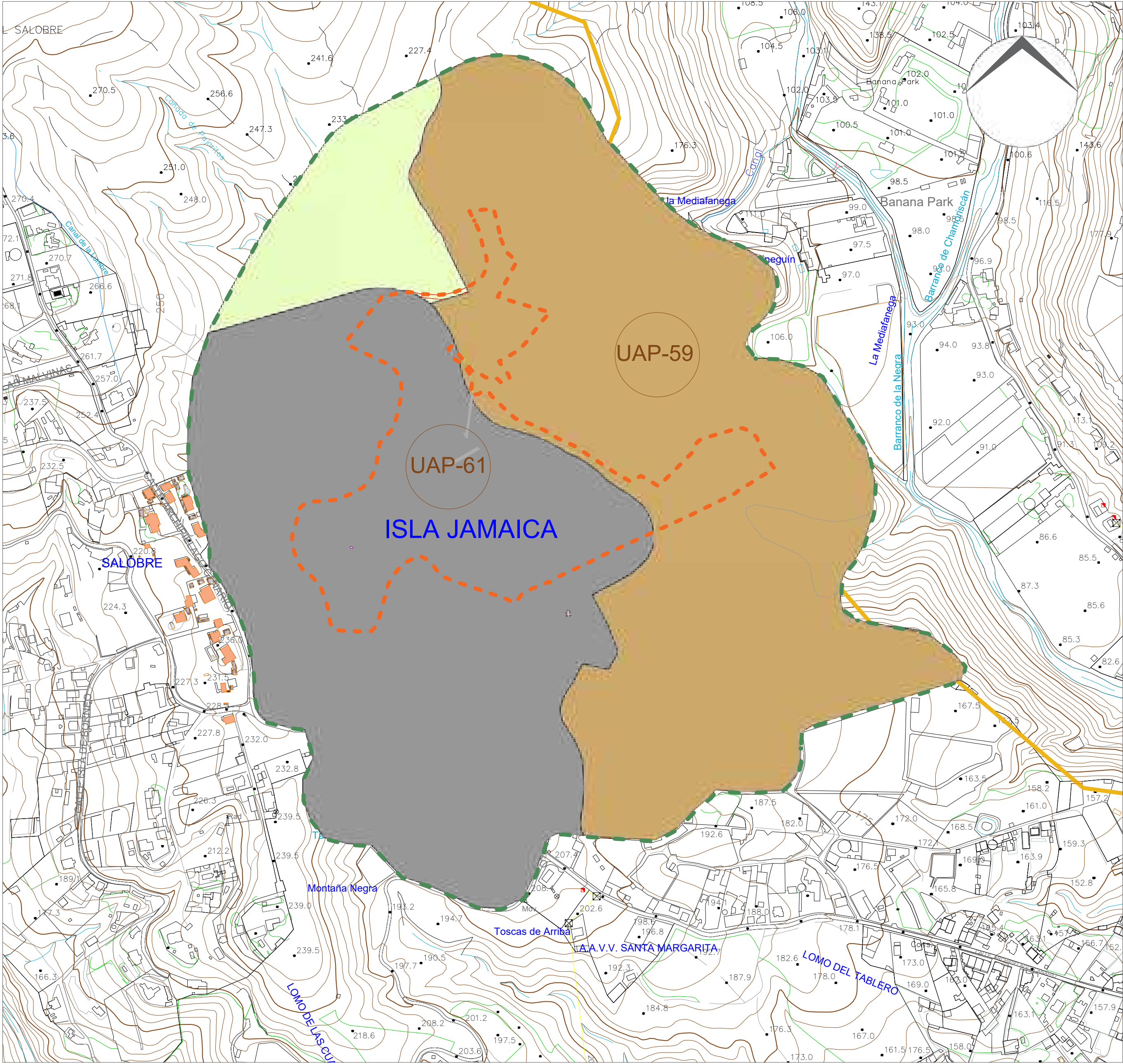
Fecha: 16-05-2024 20:52:34
Fecha: 17-05-2024 00:10

Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): BCCF2CAF99A53CFD645310C677457F19
Comprobación CSV: <https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BCCF2CAF99A53CFD645310C677457F19>



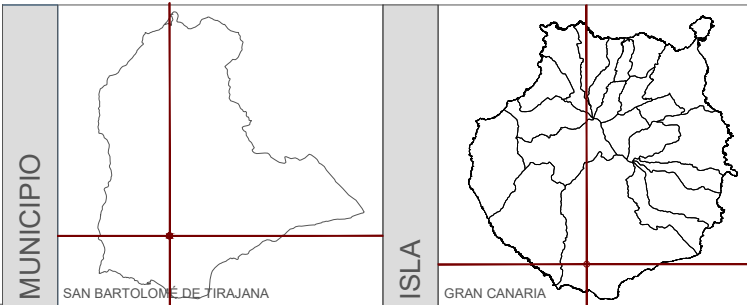


PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DEL PAISAJE (PTE-05). FUENTE: IDE GRANCANARIA



- DELIMITACIÓN ESTIMADA DEL ASENTAMIENTO RURAL
- ÁMBITO DE ESTUDIO AMBIENTAL

- LEYENDA
- PAISAJE ANTROPIZADO URBANO
 - PAISAJE ANTROPIZADO RURAL AGRÍCOLA
 - PAISAJE ANTROPIZADO NATURAL
 - LÍMITES UNIDADES AMBIENTALES DEL PAISAJE



MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - ISLA JAMAICA

Nombre de proyecto
Nº Proyecto
35_2023

Escala
1:4.000

PLANOS DE INFORMACIÓN
PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DEL PAISAJE (PTE-05)

Ubicación del Asentamiento
ISLA JAMAICA

DIN A2

PLANO
IT.06/15



PROMOTOR:

ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS

Domicilio Profesional: Ctra. Gral. del Cerdón nº 100-1ª
35014 LAS PALMAS DE GC
Tel: 928 60 52 68. e-mail: estudio@kursion.es

ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398:
Dña. ANA KURSON GHATTAS

MAYO
2024

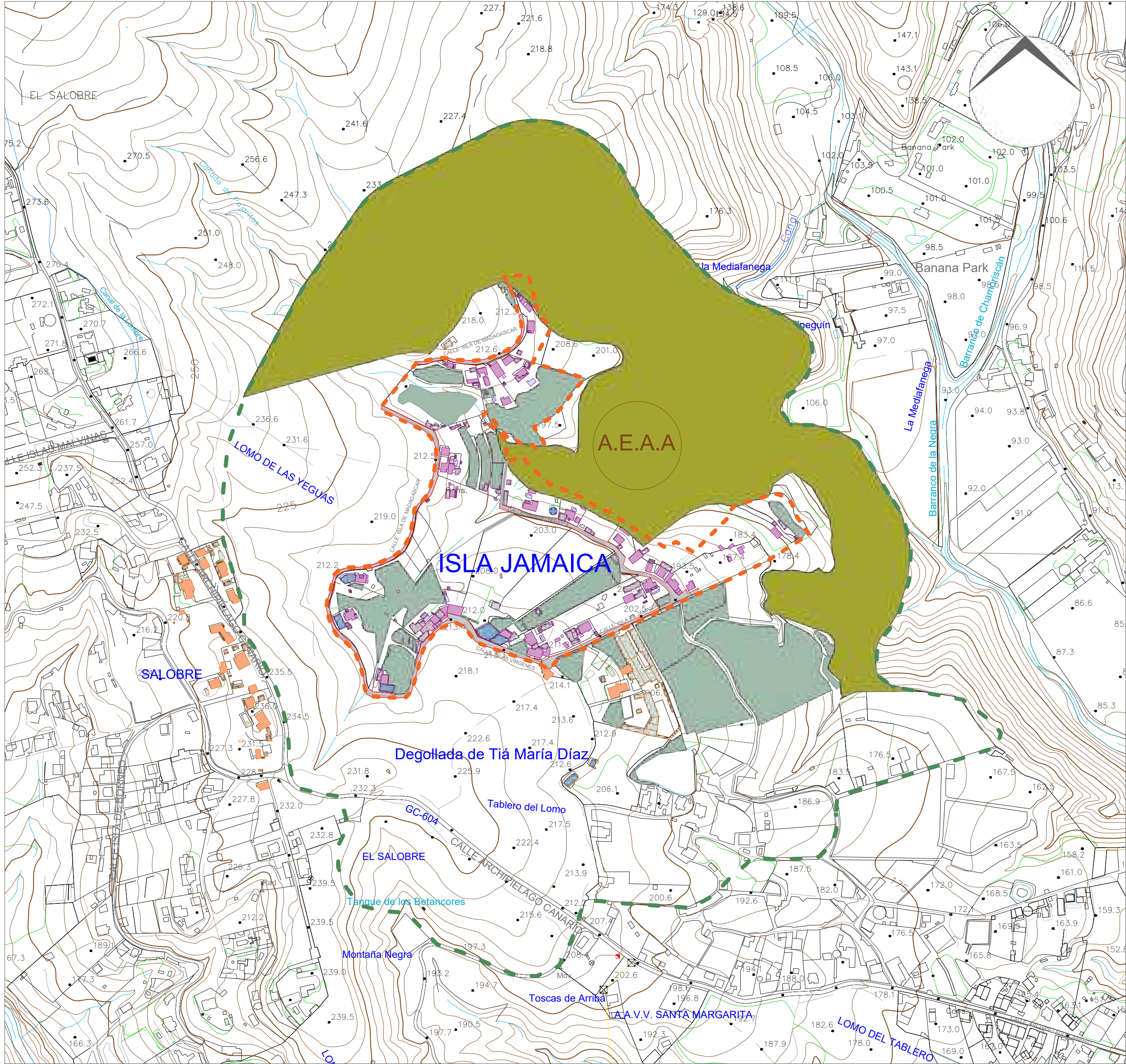
Firmado por: ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2024-012439

Fecha: 16-05-2024 20:52:34
Fecha: 17-05-2024 00:10

Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): BCCF2CAF99A53CFD645310C677457F19
Comprobación CSV: <https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BCCF2CAF99A53CFD645310C677457F19>



PLAN TERRITORIAL ESPECIAL AGROPECUARIO (PTE-09). FUENTE: IDE GRANCANARIA



- DELIMITACIÓN ESTIMADA DEL ASENTAMIENTO RURAL
- ÁMBITO DE ESTUDIO AMBIENTAL

LEYENDA
A.E.A.A. ÁMBITOS DE ESCASA ACTIVIDAD AGRARIA

MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - ISLA JAMAICA

Nombre de proyecto
Nº Proyecto
35_2023

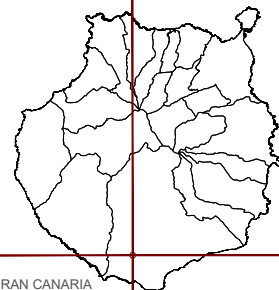
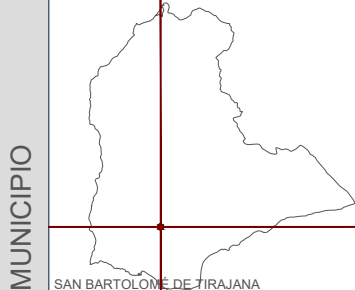
Escala
1:4.000

PLANOS DE INFORMACIÓN
PLAN TERRITORIAL AGROPECUARIO (PTE-09)

Ubicación del Asentamiento
ISLA JAMAICA

DIN A2

PLANO
IT.07/15



PROMOTOR:
ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS

Domicilio Profesional: Ctra. Gral. del Cardón nº 100-1ª
35019 LAS PALMAS DE GC
Tel: 928 60 52 68. e-mail: estudio@kursion.es

ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398:
Dña. ANA KURSON GHATTAS

MAYO
2024

Firmado por: ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2024-012439

Fecha: 16-05-2024 20:52:34
Fecha: 17-05-2024 00:10

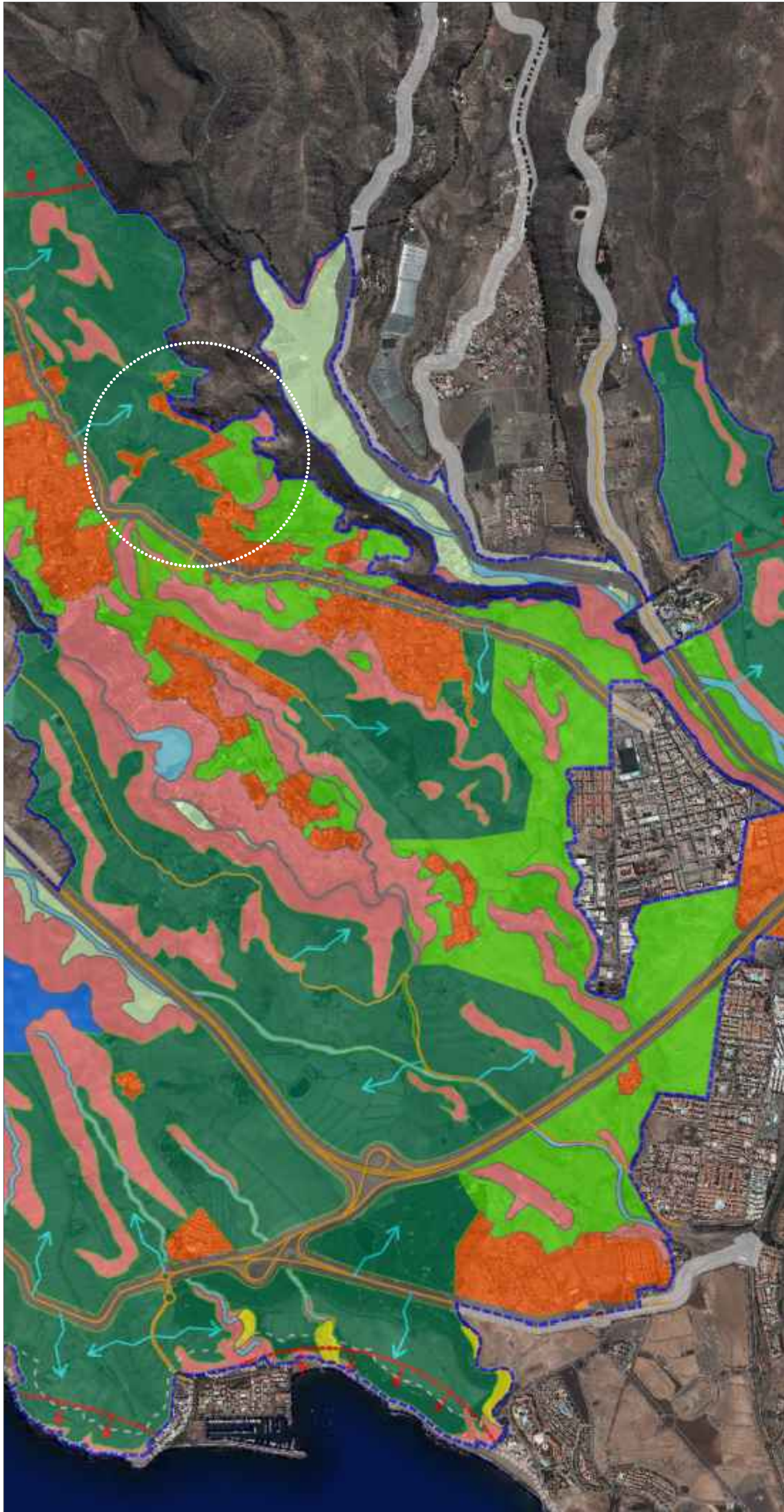
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): BCCF2CAF99A53CFD645310C677457F19
Comprobación CSV: <https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BCCF2CAF99A53CFD645310C677457F19>

Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:30

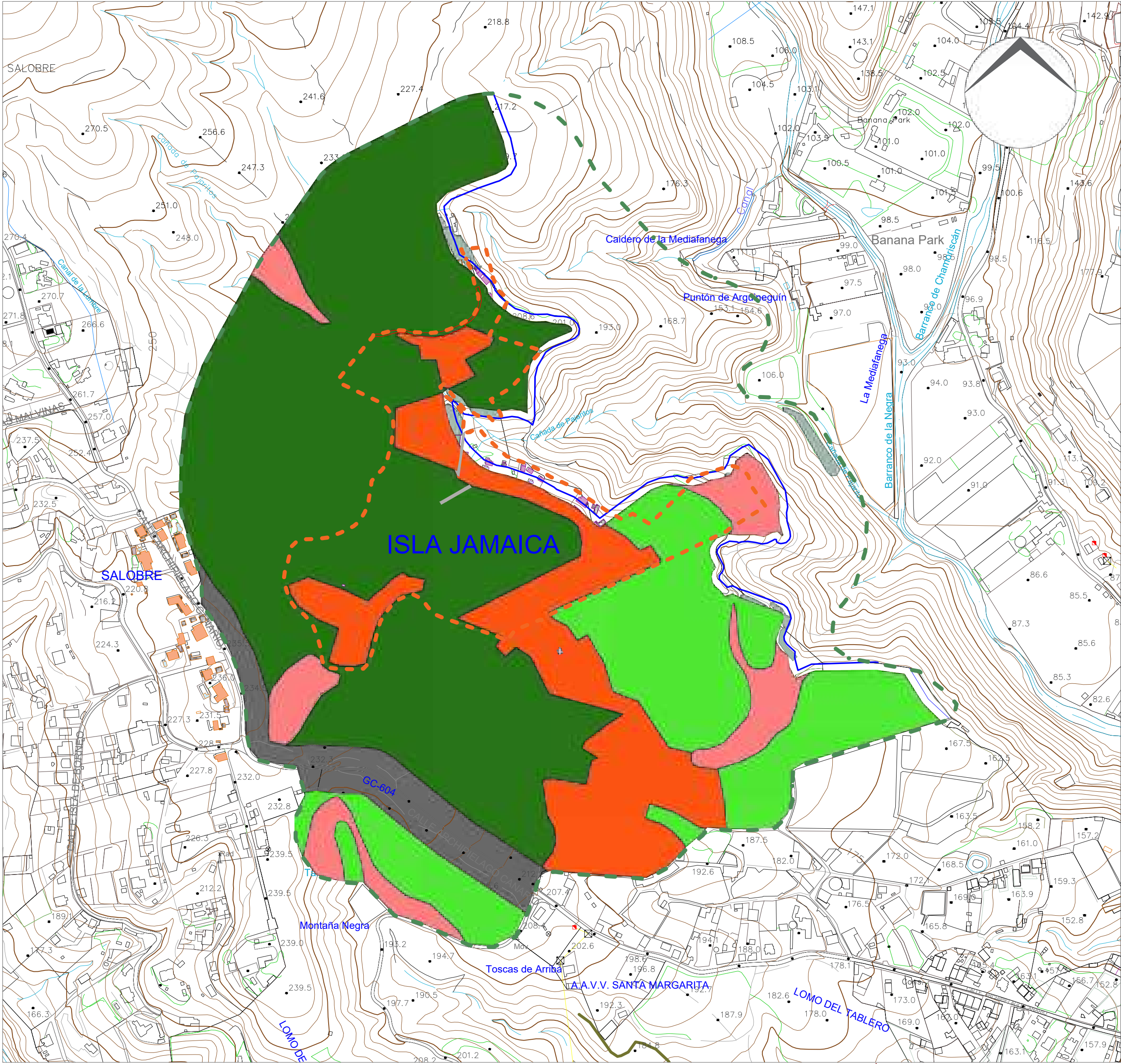
- 40/48 -

Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:30





PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE CAMPOS DE GOLF (PTE-36A). FUENTE: IDE GRAN CANARIA



- DELIMITACIÓN ESTIMADA DEL ASENTAMIENTO RURAL

ÁMBITO DE ESTUDIO AMBIENTAL
- ZONA APTA (ZACG) (ART. 7)

ZONA DE ALTA DENSIDAD EDIFICATORIA.(ART. 7c)

ZONA LIBRE DE TRANSFORMACIÓN. PENDIENTE SUPERIOR AL 20% (ART. 7b)
- (NAD) ZONA DE CAMPO DE GOLF Ó ZONA DE JUEGO (ART.7A) / ZONA DE JUEGO PREFERENTE

(NAD) ZONA DE CAMPO DE GOLF Ó ZONA DE JUEGO (ART.7A) / ZONA DE JUEGO

(NAD) ZONA DE INFRAESTRUCTURAS PREEXISTENTE. CARRETERA (ART.7E)

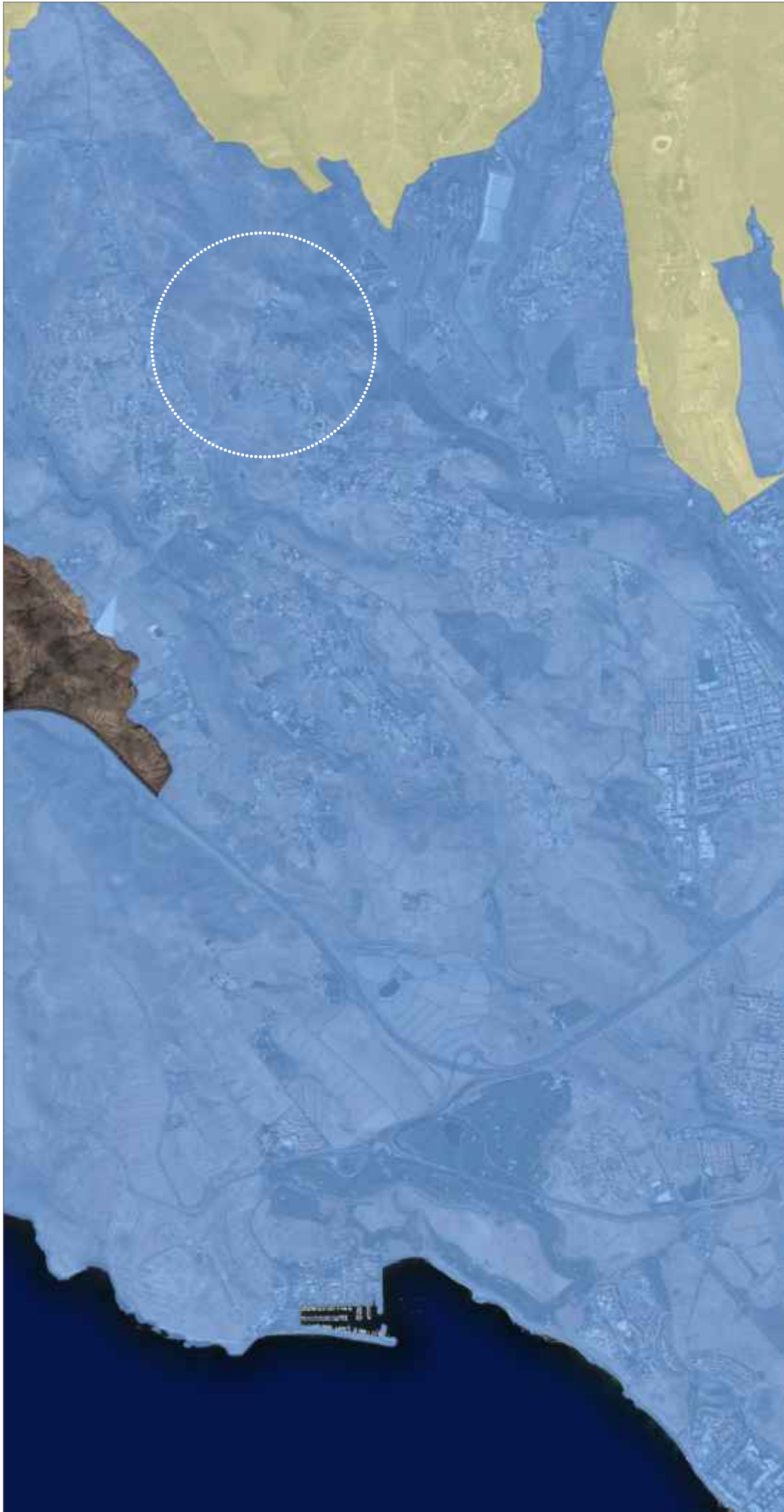
MUNICIPIO

SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

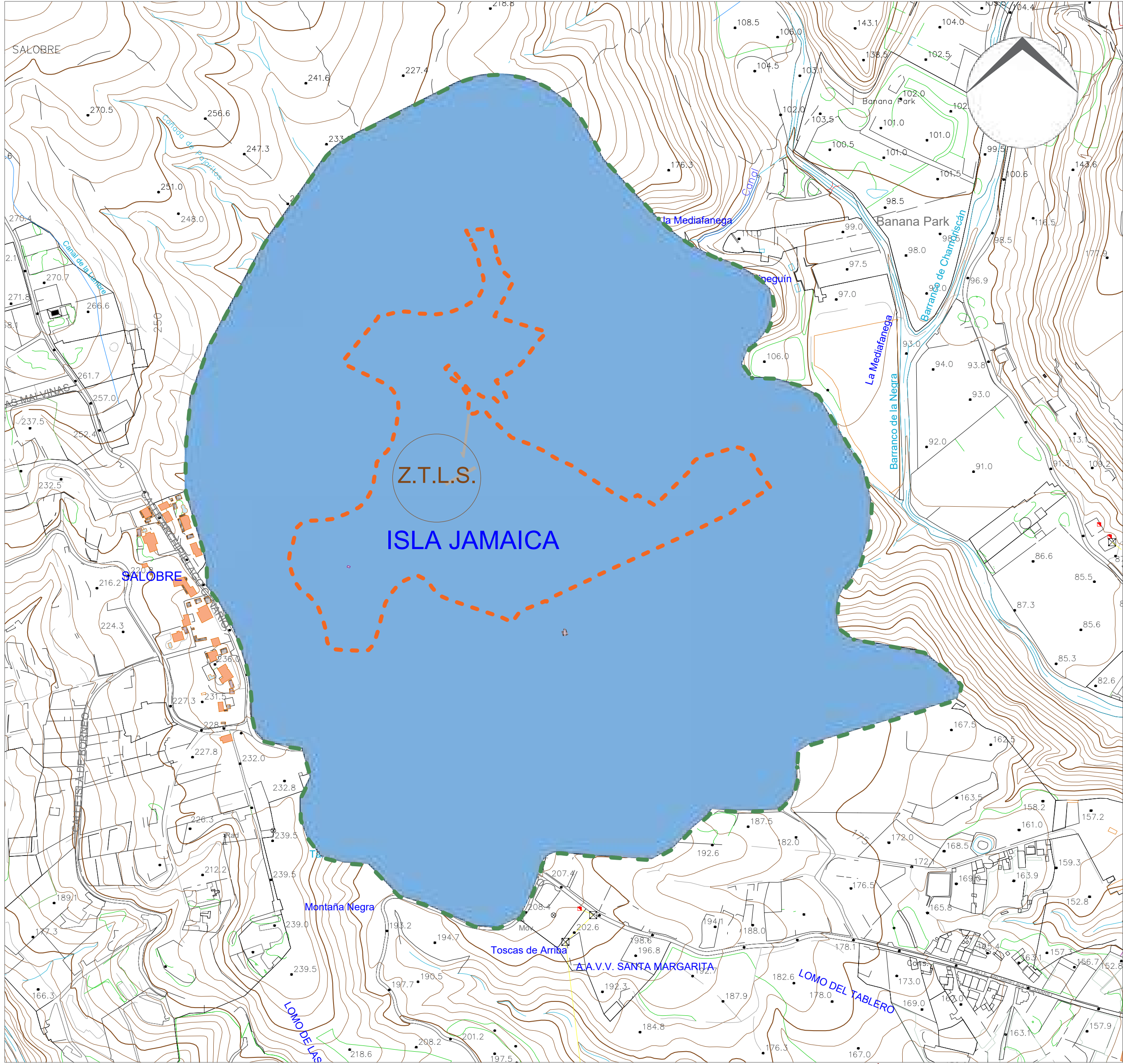
ISLA

GRAN CANARIA

MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - ISLA JAMAICA		Nombre de proyecto	Nº Proyecto	Escala	PLANOS DE INFORMACIÓN		Ubicación del Asentamiento	DIN A2	PLANO	
		MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - ISLA JAMAICA	35_2023	1:4.000	PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE CAMPOS DE GOLF (PTE-36A)		ISLA JAMAICA		IT.08/15	
ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS			PROMOTOR:		Domicilio Profesional: Ctra. Gral. del Cardón nº 100-1ª 35019 LAS PALMAS DE GC Tel: 928 60 52 68. e-mail: estudio@kurson.es		ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398: MAYO 2024		Dña. ANA KURSON GHATTAS	



PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA (PTEOTI), FUENTE: IDE GRAN CANARIA



- DELIMITACIÓN ESTIMADA DEL ASENTAMIENTO RURAL
- ÁMBITO DE ESTUDIO AMBIENTAL

LEYENDA
ZONA DE TURISMO DEL LITORAL DEL SUR (ZTLS)

MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - ISLA JAMAICA

Nº Proyecto
35_2023

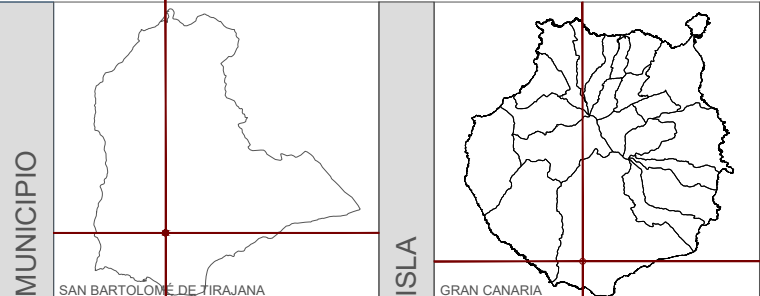
Escala
1:4.000

PLANOS DE INFORMACIÓN
PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORD. TURISTICA (PTEOTI)

Ubicación del Asentamiento
ISLA JAMAICA

DIN A2

PLANO
IT.09/15



PROMOTOR:
ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS

Domicilio Profesional: Ctra. Gral. del Cerdón nº 100-1ª
35019 LAS PALMAS DE GC
Tel: 928 60 52 68, e-mail: estudio@kursion.es

ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398:
Dña. ANA KURSON GHATTAS

MAYO
2024

Firmado por: ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2024-012439

Fecha: 16-05-2024 20:52:34
Fecha: 17-05-2024 00:10

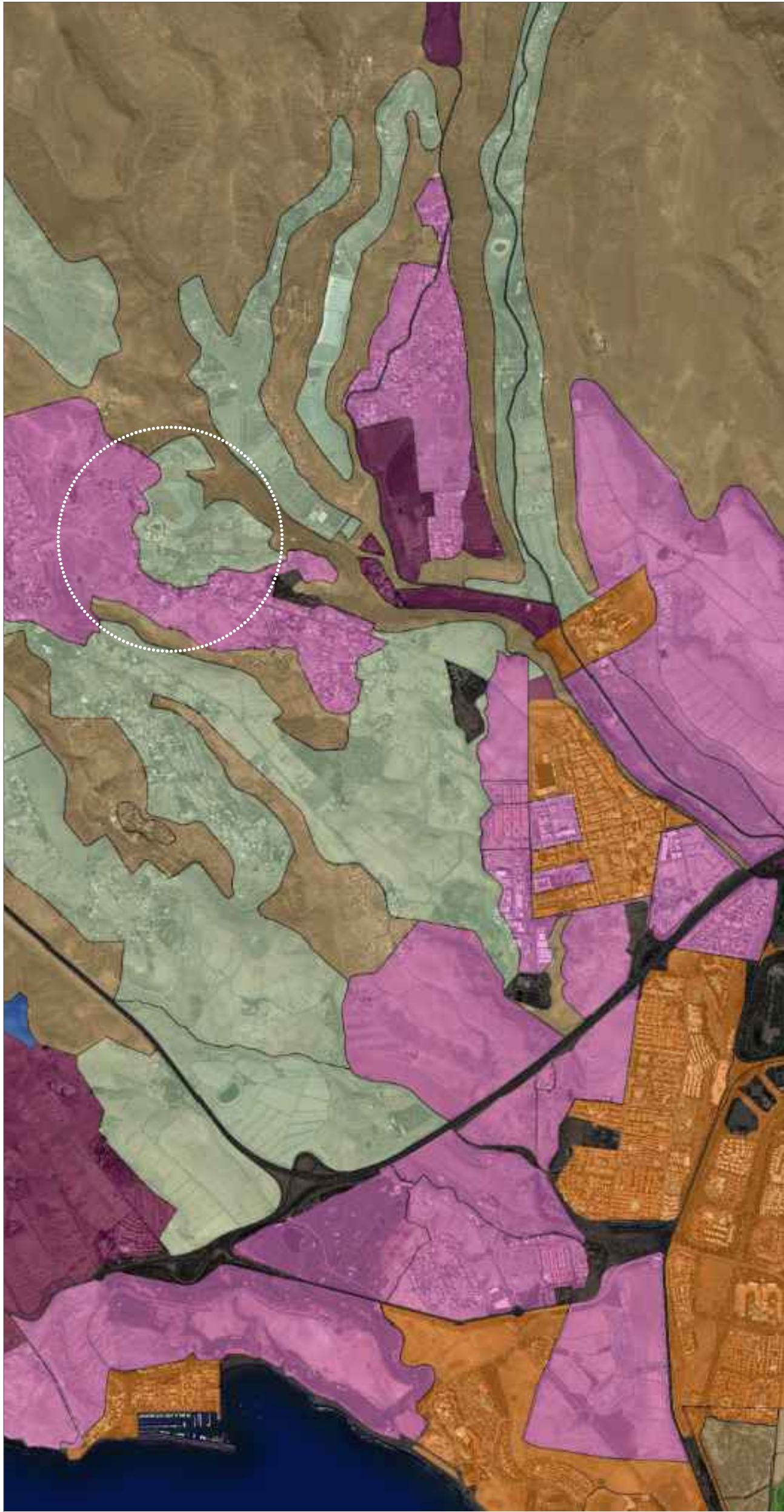
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): BCCF2CAF99A53CFD645310C677457F19
Comprobación CSV: <https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BCCF2CAF99A53CFD645310C677457F19>

Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:30

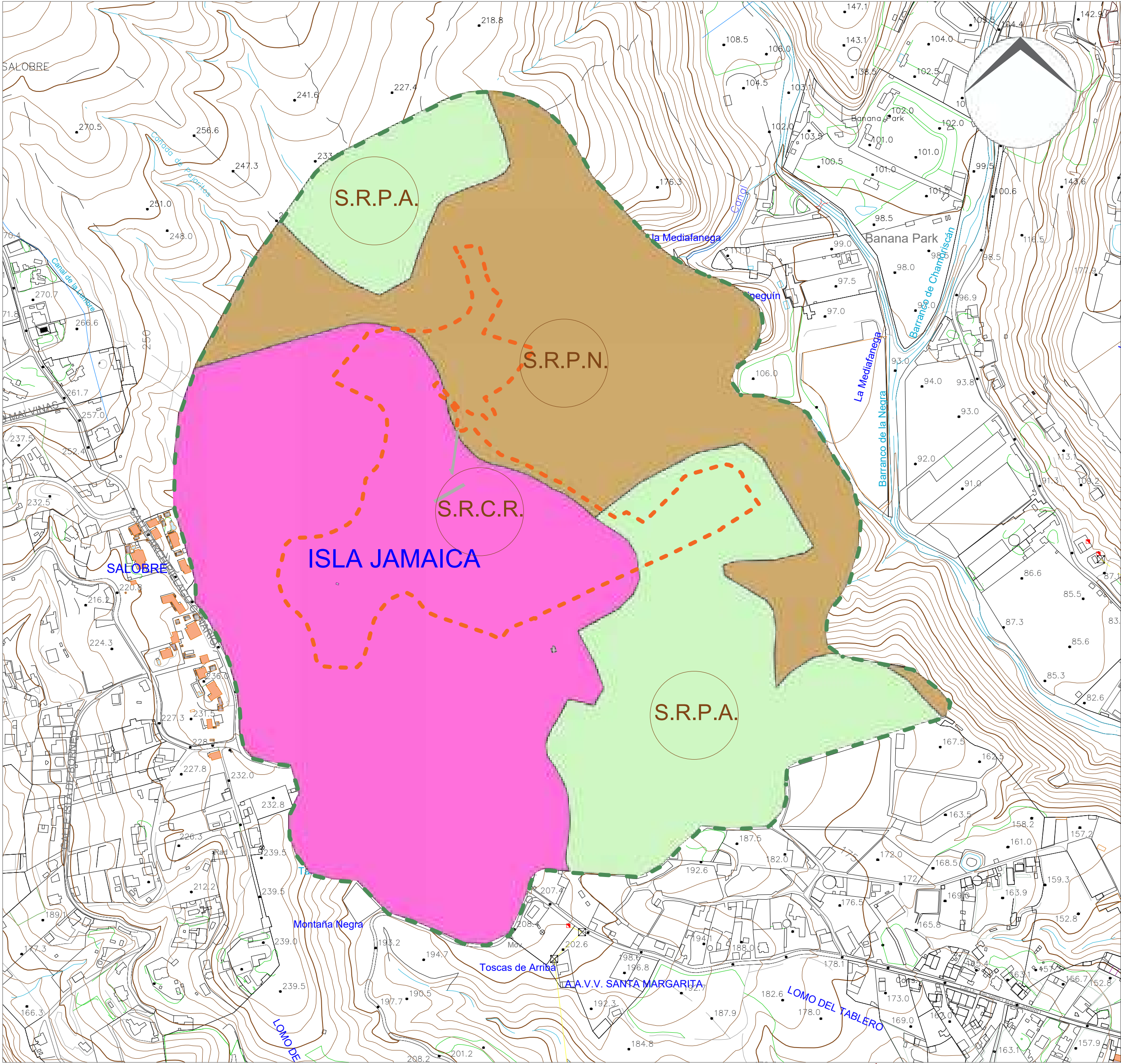
- 42/48 -

Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:30



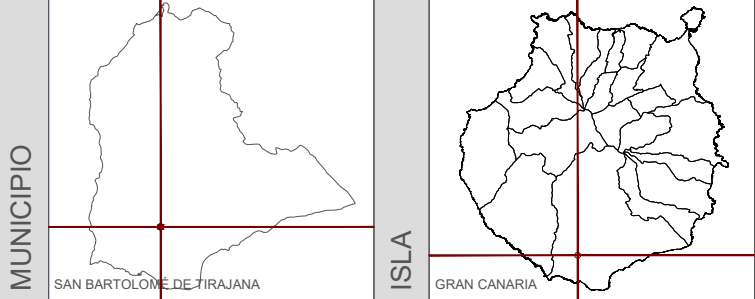


CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL P.G.O.U. FUENTE: IDE CANARIAS



- DELIMITACIÓN ESTIMADA DEL ASENTAMIENTO RURAL
- ÁMBITO DE ESTUDIO AMBIENTAL

- LEYENDA
- SUELO RÚSTICO COMÚN DE RESERVA, s/ disposición adicional 15ª LsyENPC'17 (S.R.C.R.)
 - SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL. - B.4. ÁREAS DE EL SALOBRE (S.R.P.N.)
 - SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA. D.7.7 - D.7.8 (S.R.P.A.)



MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - ISLA JAMAICA

Nombre de proyecto
Nº Proyecto
Escala

35_2023
1:4.000

PLANOS DE INFORMACIÓN
CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL P.G.O.

Ubicación del Asentamiento
ISLA JAMAICA

DIN A2

PLANO
IT.10/15



PROMOTOR:

ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS

Domicilio Profesional: Ctra. Gral. del Cardón nº 100-1ª
35019 LAS PALMAS DE GC
Tel: 928 60 52 68. e-mail: estudio@kursion.es

ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398:
Dña. ANA KURSON GHATTAS

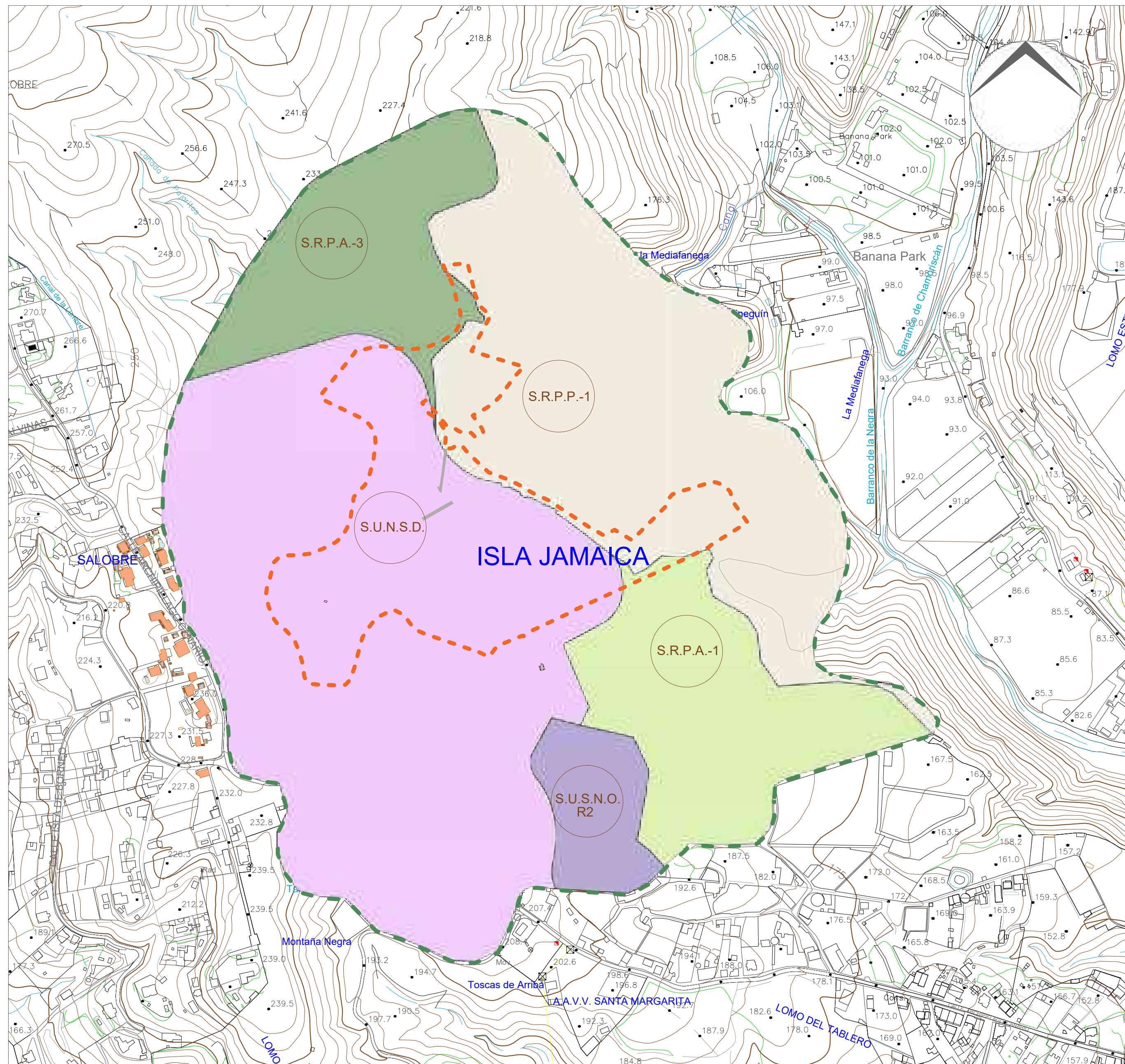
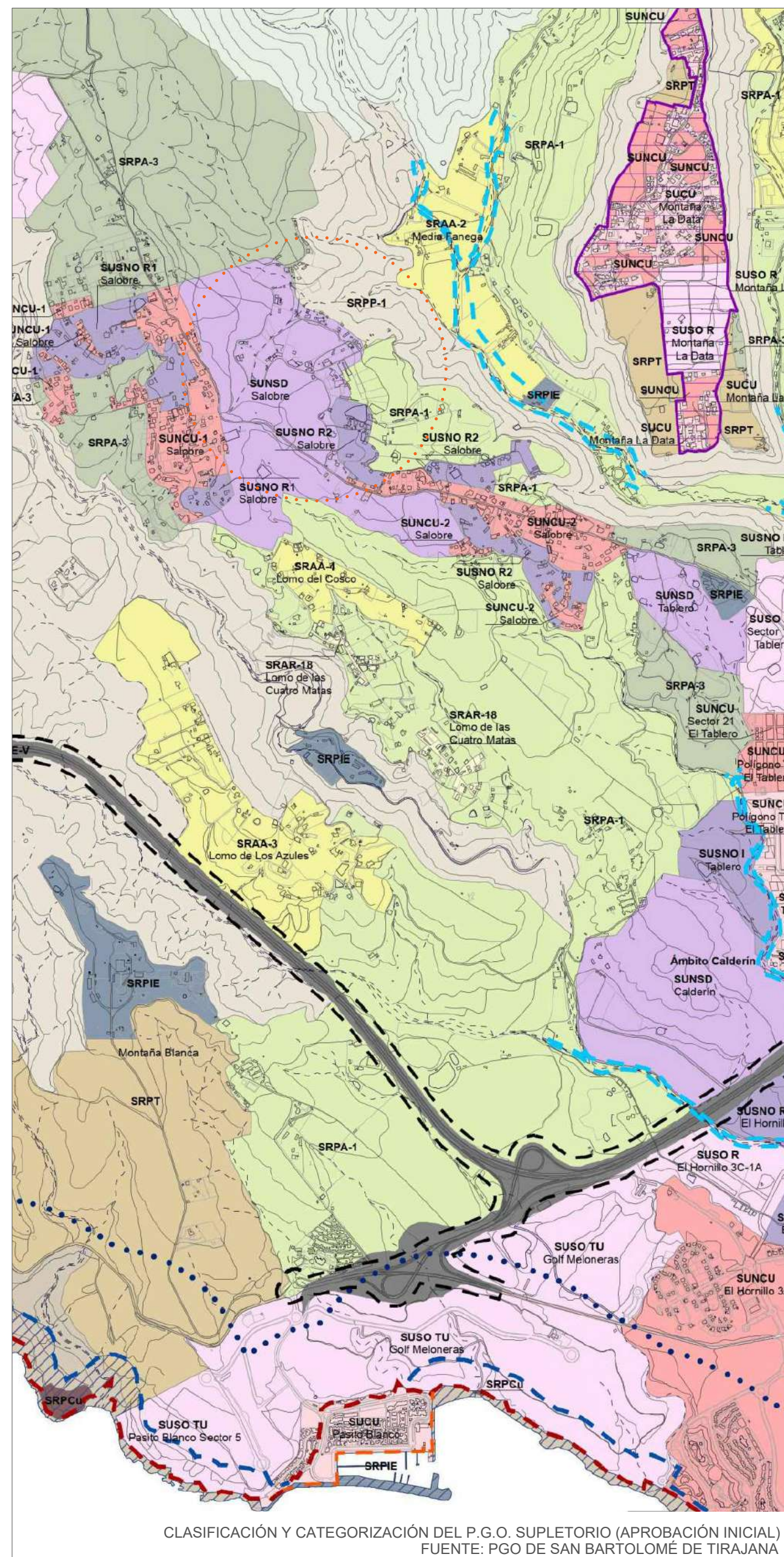
MAYO
2024

Firmado por: ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2024-012439

Fecha: 16-05-2024 20:52:34
Fecha: 17-05-2024 00:10

Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): BCCF2CAF99A53CFD645310C677457F19
Comprobación CSV: <https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BCCF2CAF99A53CFD645310C677457F19>





CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL P.G.O. SUPLETORIO (Aprobación inicial) ESC 1:4.000

 DELIMITACIÓN ESTIMADA DEL ASENTAMIENTO RURAL
 ÁMBITO DE ESTUDIO AMBIENTAL

SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA 1 - (S.R.P.P.-1)		SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA 1 - (S.R.P.A.-1)	
SUELO URBANO SECTORIZADO NO ORDENADO. EL SALOBRE (S.U.S.N.O.-R2)		SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA 3 - (S.R.P.A.-3)	
		SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO DIFERIDO - (S.U.N.S.D.)	

Nombre de proyecto

Nº Proyecto

Escala

1:4.000

PLANOS DE INFORMACIÓN
CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL PGO SUPLETORIO
(APROBACIÓN INICIAL)

Ubicación del Asentamiento

DIN A2

IT.11/15



MUNICIPIO



GRAN CANARIA

PROMOTOR:
ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS

PROMOTOR:

Domicilio Profesional: Ctra. Gral. del Cardón nº 100-1ª
35019-LAS Palmas de GC
Tel: 928 60 52 68. e-mail: estudio@kurson.es

ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398:

Dña. ANA KURSON GHATTAS

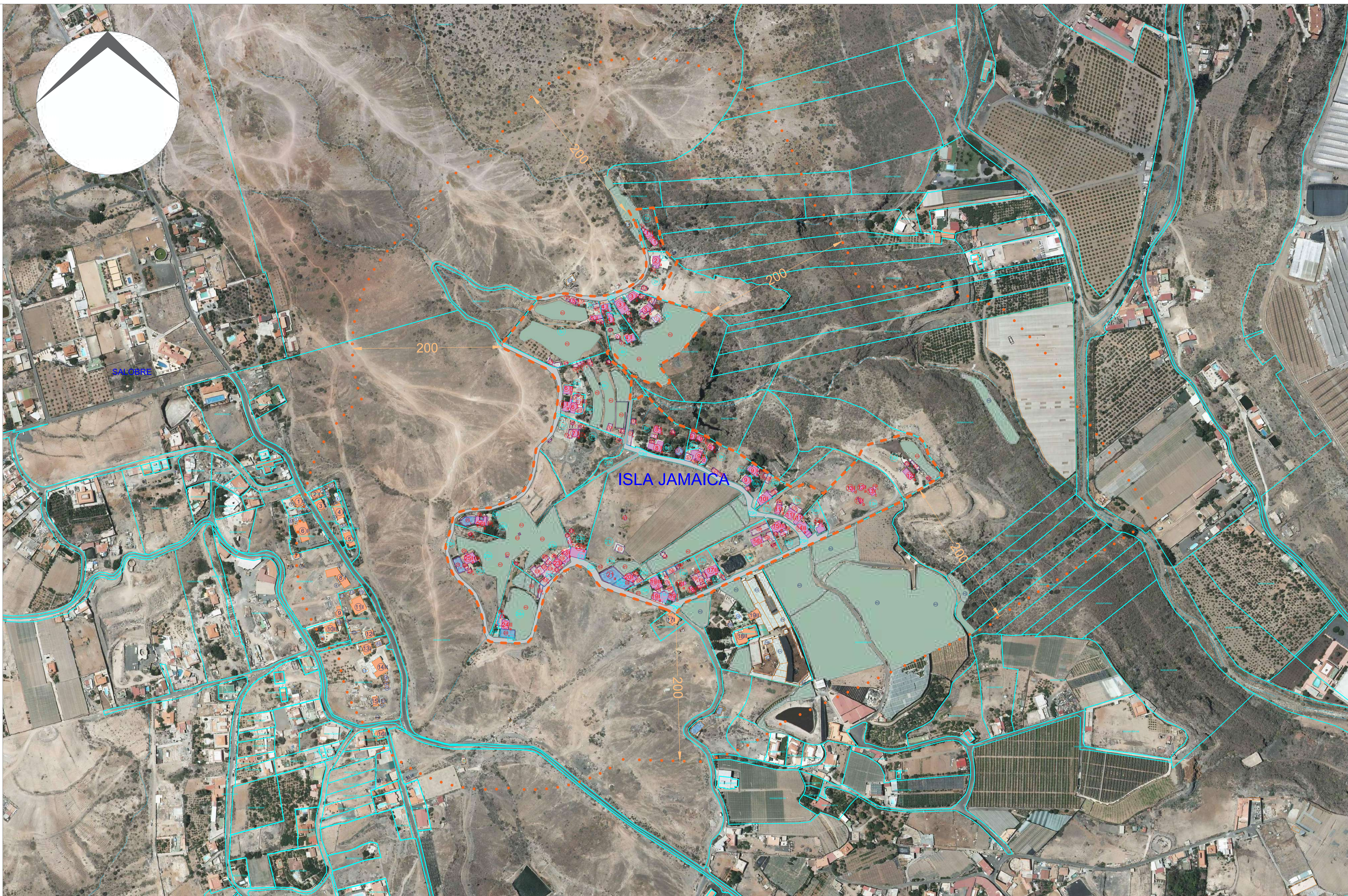
DIN A2

MAYO
2024

Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): BCCF2CAF99A53CFD645310C677457F19
Comprobación CSV: <https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BCCF2CAF99A53CFD645310C677457F19>

Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:30





NUMERACIÓN DE REFERENCIAS CATASTRALES

	REF. CATASTRAL ->URB->	REF. CATASTRAL ->RUS->
1	35020A019001240000EG	
2	35020A019001810000EZ	35020A019001810001RX
3	35020A019001200000EW	35020A019001200001RE
4	35020A019001190000EB	001400900CP37D00012S 001400900CP37D0001KS 001401000CR37D0001RS
5	35020A019001160000EH	35020A019002800001RJ
6	35020A019002380000EE	001803400CP37D0001WS 001803300CP37D0001HS
7	35020A019002290000EK	35020A019002290001RL
8	35020A019003000000EX	35020A019003000001HM
9	35020A019004200000EJ	001400400CR37D0001MS 001400500CR37D0001OS
10	35020A019002990000EX	
11	35020A019002980000ED	35020A019002980001RF
12	35020A019003540000ET	
13	35020A019001130000EI	
14	35020A019002670000ER	35020A019002670001RT 001401100CS37D0001DJ 35020A019002940001RQ
15		
16	35020A019004210000EM	
17	35020A019002950000EO	35020A019002950001RP
18	35020A019004200000EF	
19	35020A019002920000ET	35020A019002920001RY
20	35020A019003020000EJ	35020A019003020001RK
21	35020A019003010000EI	35020A019003010001RO
22	35020A019003030000EE	35020A019003030001RR
23	35020A019003040000ES	35020A019003040001RD
24	35020A019002490000EY	001900400CR37D0001WS
25	35020A019003050000EZ	35020A019003050001RX
26	35020A019003060000EJ	35020A019003060001RI
27	35020A019004300000EI	
28	35020A019004240000ER	
29	35020A019004200000EK	

DATOS ACTUALES		DATOS DE ORDENACIÓN (ESTIMADOS)	
ZONIFICACIÓN DEL P.I.O. GC	C.2.1; B.a.2; B.b.3; B.b.5	ZONIFICACIÓN DEL P.I.O. GC	C.2.1; B.a.2; B.b.3; B.b.5
SUPERFICIE DELIMITADA POR R.D.O. VIGENTE (m²)	---	SUPERFICIE DELIMITADA POR R.D.O. VIGENTE (m²)	SIN DELIMITAR
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES. ÁMBITO DEL NÚCLEO POBLACIONAL (PROVISIONAL)	SIN DETERMINAR	Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES. ÁMBITO DEL ASENTAMIENTO RURAL	50-60
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES. LÍMITE DE 200 M EXTERIORES AL NÚCLEO POBLACIONAL	SIN DETERMINAR	Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES. LÍMITE DE 200 M EXTERIORES AL ASENTAMIENTO RURAL	20-30
DENSIDAD ESTIMADA (V/dm²)	SIN DETERMINAR	DENSIDAD ESTIMADA (V/dm²)	3,5-4,5
Nº DE HABITANTES ESTIMADO	SIN DETERMINAR	MÁXIMO Nº DE HABITANTES ESTIMADOS	170-190
SUPERFICIE DE DOTACIONES EXISTENTES (m²)	---	SUPERFICIE DE DOTACIONES EXISTENTES (m²)	---
SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES EXISTENTES (m²)	---	SUPERFICIE DE DOTACIONES (m²)	---
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		NORMATIVA	
ORDENANZA P.G.O.U. - CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO	S.R.C.R. - S.R.P.A. - S.R.P.N.	ORDENANZA P.G.O.U. - CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO	S.R.C.R. - S.R.P.A. - S.R.P.N.
Nº DE PLANTAS	1/2	Nº DE PLANTAS	1/2
TIPO DE CUBIERTA	PLANAINCLINADA	TIPO DE CUBIERTA	PLANAINCLINADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	ASILLADA/MEDIANERAS	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	ASILLADA
MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - ISLA JAMAICA		PLANOS DE INFORMACIÓN	
Nombre de proyecto		USOS Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	
Nº proyecto		Escala	
35_2023		1:2.500	
PROMOTOR:		ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398:	
ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS		MAYO	
		Dña. ANA KURSON GHATTAS	
		2024	

LEYENDA

EDIFICACIONES RESIDENCIALES DENTRO DEL ASENTAMIENTO

EDIFICACIONES RESIDENCIALES EN EL PERIMETRO (200M) DEL ASENTAMIENTO

ANEXOS A EDIFICACIONES RESIDENCIALES

EDIFICACIONES AGRÍCOLAS (EA)

AGRÍCOLA (AG)

GANADERA (GN)

COMERCIAL (CO)

INFRAESTRUCTURA DE RIEGO (IF)

PARCELAS CATASTRALES

Nº DE REFERENCIAS CATASTRALES RÚSTICAS Y URBANAS

IDENTIFICACIÓN DE EDIFICACIÓN/NÚMERO DE PLANTAS

IDENTIFICACIÓN DE EDIF.NÚM. DE PLANTAS - ÁMBITO 200M.

VÍAS

CAMINOS VECINALES EXISTENTES

DELIMITACIÓN ESTIMADA DEL ASENTAMIENTO RURAL

LÍNEA ESTIMADA DE 200M

MUNICIPIO

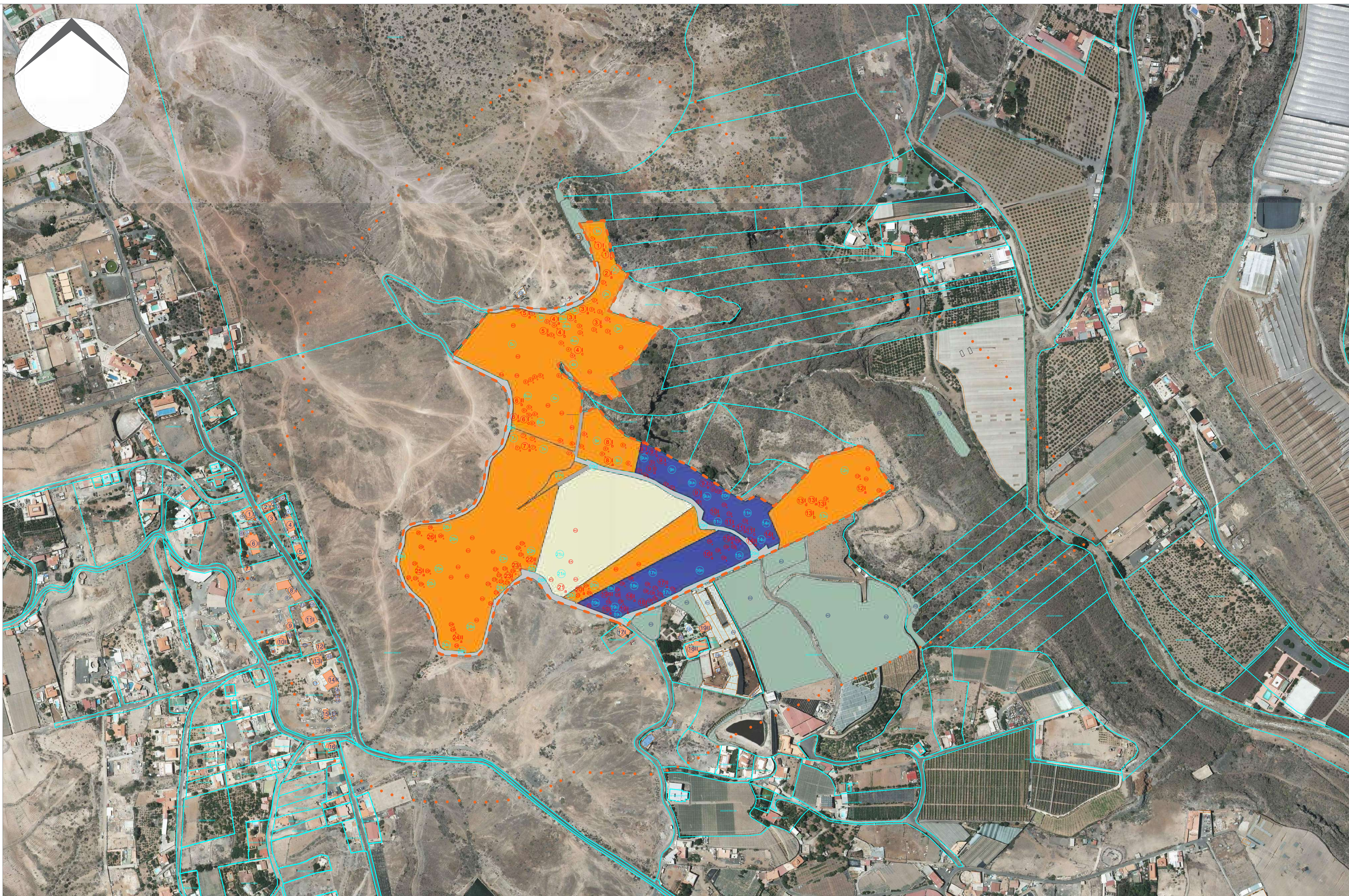
SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

ISLA

GRAN CANARIA

NUMERACIÓN DE REFERENCIAS CATASTRALES

	REF. CATASTRAL ->old->	REF. CATASTRAL ->new->
1	35020A019001240000ES	
2	35020A019001810000EZ	35020A019001810001RX
3	35020A019001200000EW	35020A019001200001RE
4	35020A019001190000EB	0014000000P37D00012S 0014000000P37D0001XS 0014010000P37D0001RS
5	35020A019001160000EH	35020A019002800001RJ
6	35020A019002380000EE	0010004000P37D0001WS 0010033000P37D0001HS
7	35020A019002290000EK	35020A019002290001RL
8	35020A019003000000EX	35020A019003000001HM
9	35020A019004280000EJ	0014004000P37D0001MS 0014005000P37D0001OS
10	35020A019002990000EX	
11	35020A019002800000ED	35020A019002980001RF
12	35020A019003540000ET	
13	35020A019001130000EI	
14	35020A019002970000ET	35020A019002970001RT 0014011000S37D0001DJ
15	35020A019002940001RQ	35020A019002940001RQ
16	35020A019004210000EM	
17	35020A019002990000EO	35020A019002990001RP
18	35020A019004200000EF	
19	35020A019002920000ET	35020A019002920001RY
20	35020A019003020000EJ	35020A019003020001RK
21	35020A019003010000EI	35020A019003010001RO
22	35020A019003030000EE	35020A019003030001RR
23	35020A019003040000ES	35020A019003040001RD
24	35020A019002490000EY	0019004000P37D0001WS
25	35020A019003050000EZ	35020A019003050001RX
26	35020A019003060000EJ	35020A019003060001RI
27	35020A019004300000EI	
28	35020A019004240000ER	
29	35020A019004240000EX	
30	35020A019004240000EX	



DATOS ACTUALES		DATOS DE ORDENACIÓN (ESTIMADOS)	
ZONIFICACIÓN DEL P.I.O. GC	C.2.1; B.a.2; B.b.3; B.b.5	ZONIFICACIÓN DEL P.I.O. GC	C.2.1; B.a.2; B.b.3; B.b.5
SUPERFICIE DELIMITADA POR R.D.O. VIGENTE (m²)	SIN DETERMINAR	SUPERFICIE DELIMITADA POR R.D.O. VIGENTE (m²)	SIN DELIMITAR
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES. ÁMBITO DEL NÚCLEO POBLACIONAL (PROVISIONAL)	SIN DETERMINAR	Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES. ÁMBITO DEL NÚCLEO POBLACIONAL	50-60
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES. LÍMITE DE 200 M EXTERIORES AL NÚCLEO POBLACIONAL	SIN DETERMINAR	Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES. LÍMITE DE 200 M EXTERIORES AL NÚCLEO POBLACIONAL	20-30
DENSIDAD ESTIMADA (V/das/ha)	SIN DETERMINAR	DENSIDAD ESTIMADA (V/das/ha)	3,5-4,5
Nº DE HABITANTES ESTIMADO	SIN DETERMINAR	MÁXIMO Nº DE HABITANTES ESTIMADOS	170-190
SUPERFICIE DE DOTACIONES EXISTENTES (m²)	---	SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES NUEVOS (m²)	---
SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES EXISTENTES (m²)	---	SUPERFICIE DE DOTACIONES (m²)	---
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		NORMATIVA	
ORDENANZA P.G.O.U. - CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO	S.R.C.R. - S.R.P.A. - S.R.P.N.	NORMATIVA	
Nº DE PLANTAS	1/2	Nº MÁXIMO DE PLANTAS	
TIPO DE CUBIERTA	PLANA/INCLINADA	2	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	AISSADA/MEDIANERAS	PLANA/INCLINADA	
MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - ISLA JAMAICA		PLANOS DE INFORMACIÓN	
Nombre de proyecto		ÁREAS HOMOGÉNEAS ESTIMADAS	
Nº proyecto		Escala	
35_2023		1:2.500	
PROMOTOR:		ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398:	
ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS		MAYO	
Domicilio social: Vía Montaña Negra 19-B ES. SALOBRE, 35100, San Bartolomé de Tirajana		Dña. ANA KURSON GHATTAS	
Domicilio Profesional: Ctra. Gral. del Cardén nº 100-1ª 35019 Las Palmas de GC Tel: 928 80 52 68 - e-mail: estudio@kursion.es		2024	

LEYENDA

EDIFICACIONES RESIDENCIALES DENTRO DEL ASENTAMIENTO

EDIFICACIONES RESIDENCIALES EN EL PERIMETRO (200M) DEL ASENTAMIENTO

ANEXOS A EDIFICACIONES RESIDENCIALES

AGRÍCOLA (AG)

EDIFICACIONES AGRÍCOLAS (EA)

COMERCIAL (CO)

INFRAESTRUCTURA DE RIEGO (IF)

ZONA HOMOGÉNEA 1 (PARCELA MIN 4.000m2)

ZONA HOMOGÉNEA 2 (PARCELA MIN 1.000m2)

PARCELAS CATASTRALES

IDENTIFICACIÓN DE EDIFICACIÓN/NÚMERO DE PLANTAS

IDENTIFICACIÓN DE EDIF.NÚM. DE PLANTAS - ÁMBITO 200M.

VÍAS

CAMINOS VECINALES EXISTENTES

DELIMITACIÓN ESTIMADA DEL ASENTAMIENTO RURAL

LÍNEA ESTIMADA DE 200M

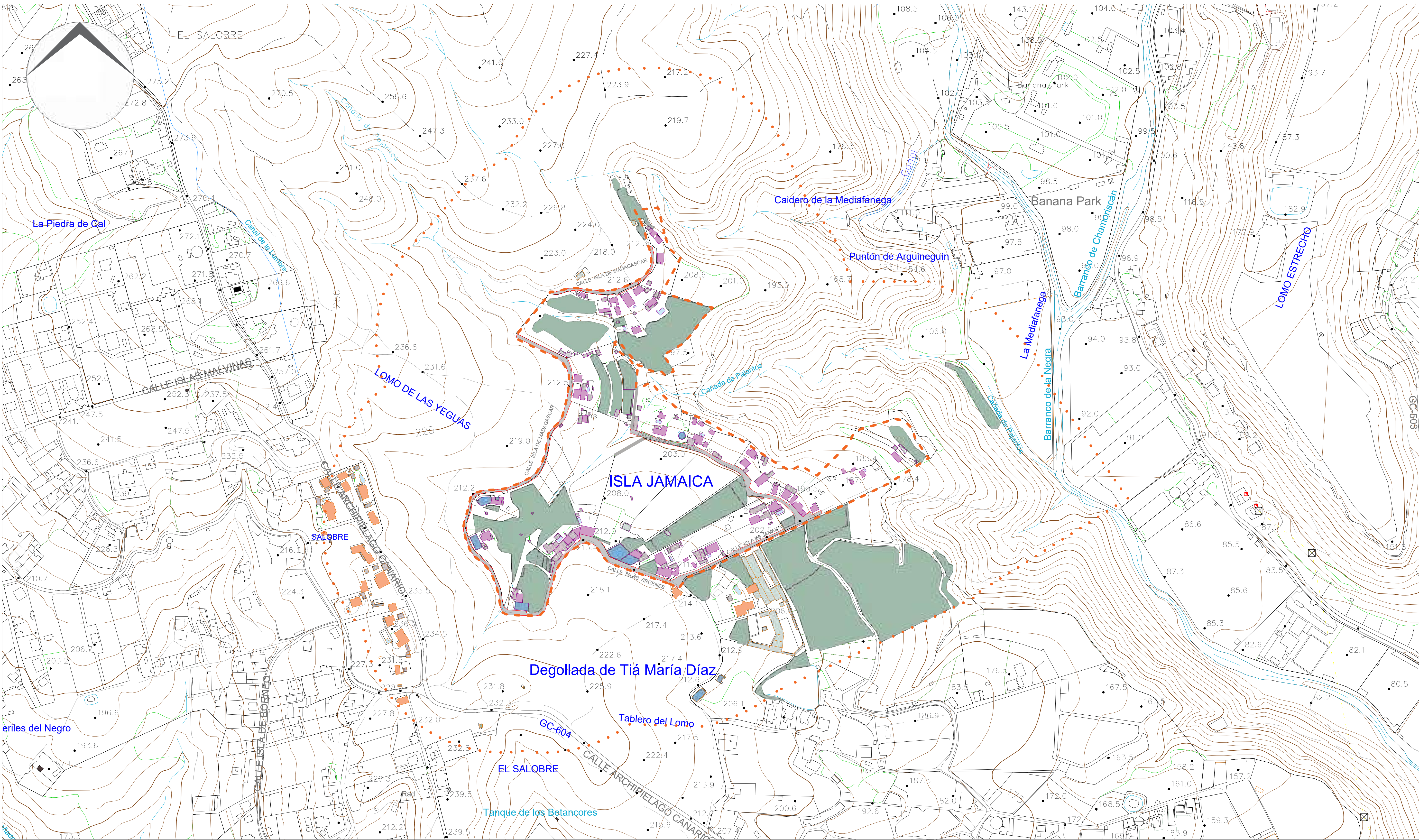
Nº DE REFERENCIAS CATASTRALES RÚSTICAS Y URBANAS

MUNICIPIO

SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

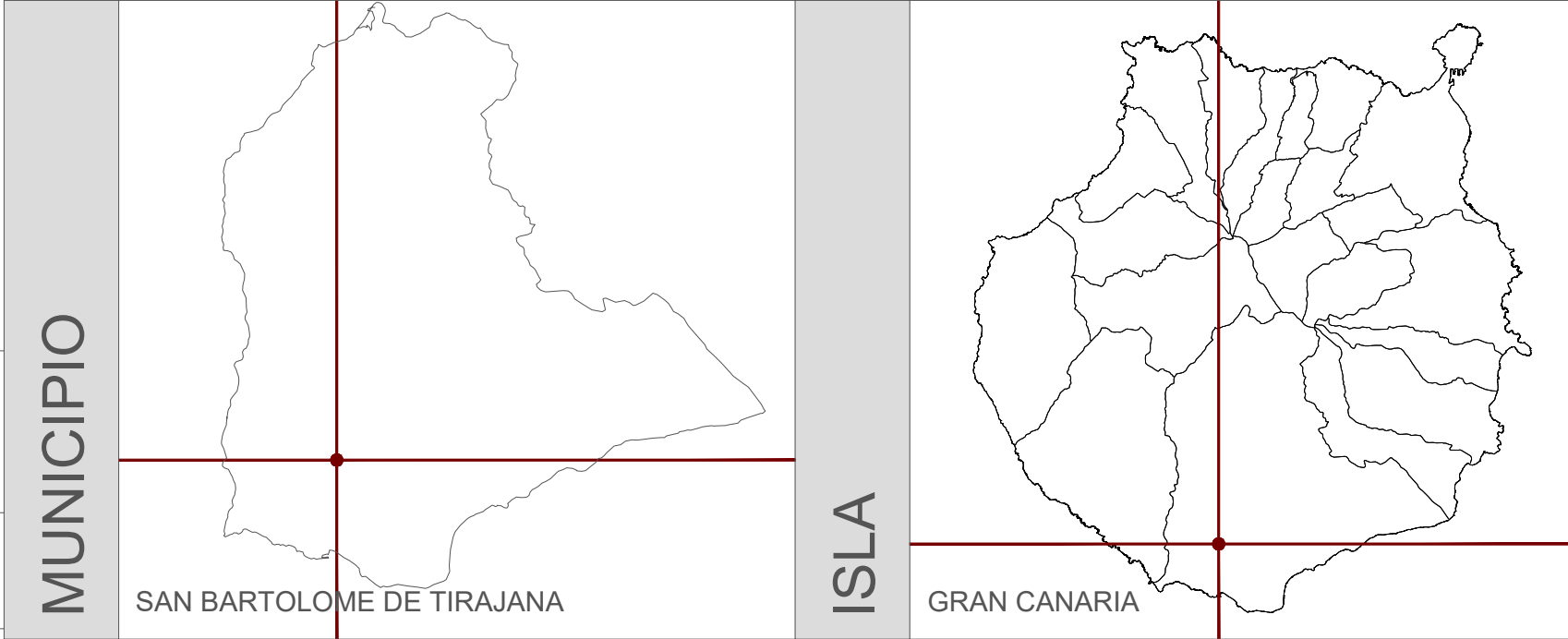
ISLA

GRAN CANARIA



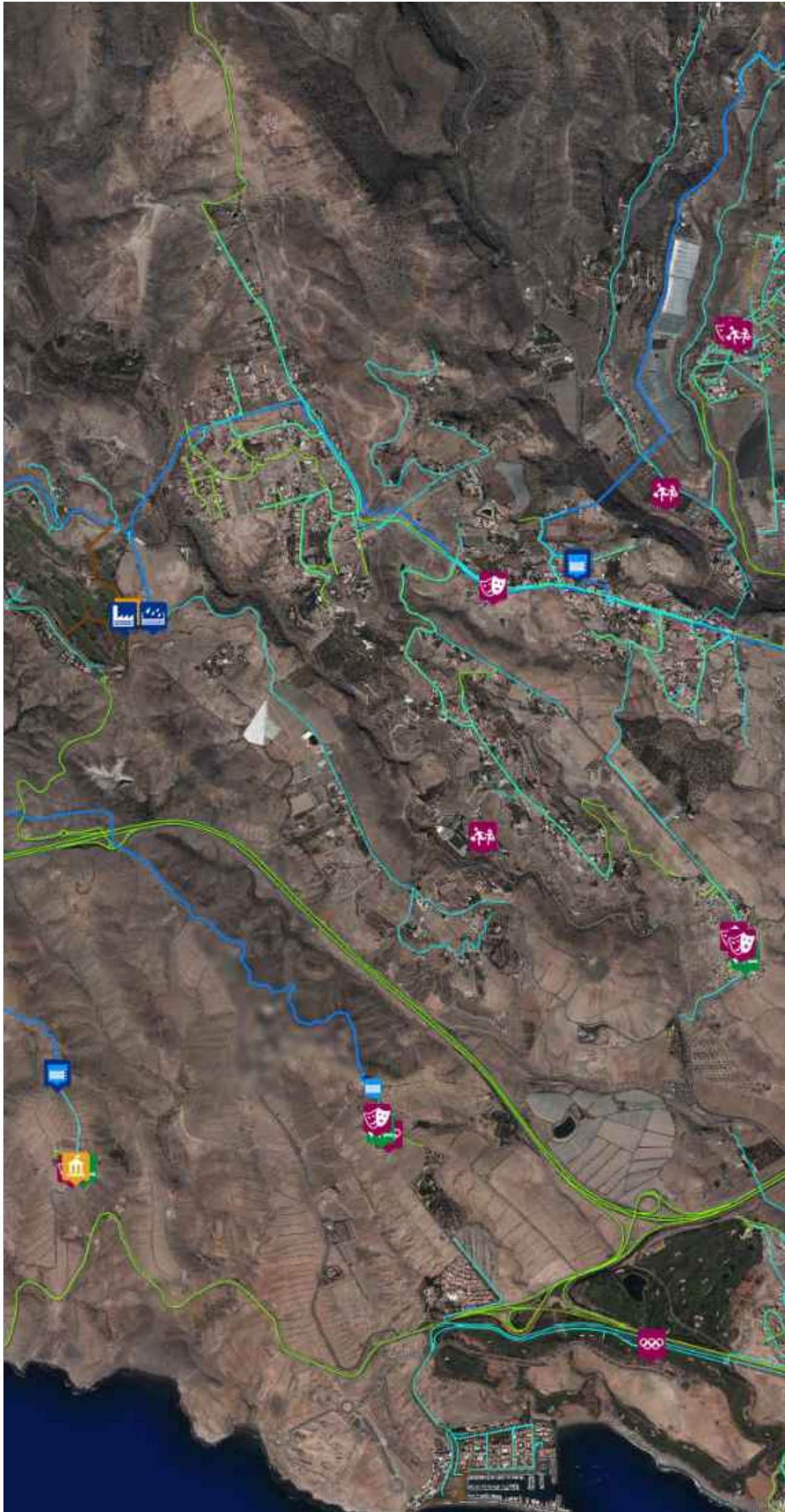
DATOS ACTUALES				DATOS DE ORDENACIÓN (ESTIMADOS)			
ZONIFICACIÓN DEL P.I.O. GC	C.2.1; B.a.2; B.b.3; B.b.5	ZONIFICACIÓN DEL P.I.O. GC	C.2.1; B.a.2; B.b.3; B.b.5	SUPERFICIE DELIMITADA POR P.D.O. VIGENTE (m²)	SIN DELIMITAR	SUPERFICIE DELIMITADA POR P.D.O. VIGENTE (m²)	SIN DELIMITAR
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES. ÁMBITO DEL NÚCLEO POBLACIONAL (PROVISIONAL)	SIN DETERMINAR	Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES. ÁMBITO DEL NÚCLEO POBLACIONAL	SIN DETERMINAR	Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES. LÍMITE DE 200 M EXTERIORES AL ASENTAMIENTO RURAL	50-60	Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES. LÍMITE DE 200 M EXTERIORES AL ASENTAMIENTO RURAL	50-60
DENSIDAD ESTIMADA (Vidas/ha)	SIN DETERMINAR	DENSIDAD ESTIMADA (Vidas/ha)	SIN DETERMINAR	DENSIDAD ESTIMADA (Vidas/ha)	3,5-4,5	DENSIDAD ESTIMADA (Vidas/ha)	3,5-4,5
Nº DE HABITANTES ESTIMADO	SIN DETERMINAR	Nº DE HABITANTES ESTIMADO	SIN DETERMINAR	MÁXIMO Nº DE HABITANTES ESTIMADOS	170-180	MÁXIMO Nº DE HABITANTES ESTIMADOS	170-180
SUPERFICIE DE DOTACIONES EXISTENTES (m²)	---	SUPERFICIE DE DOTACIONES EXISTENTES (m²)	---	SUPERFICIE DE DOTACIONES EXISTENTES (m²)	---	SUPERFICIE DE DOTACIONES EXISTENTES (m²)	---
SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES EXISTENTES (m²)	---	SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES EXISTENTES (m²)	---	SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES EXISTENTES (m²)	---	SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES EXISTENTES (m²)	---
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA				NORMATIVA			
ORDENANZA P.G.O.U. - CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO	S.R.C.R. - S.R.P.A. - S.R.P.N.	ORDENANZA P.G.O.U. - CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO	S.R.C.R. - S.R.P.A. - S.R.P.N.	ORDENANZA P.G.O.U. - CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO	S.R.C.R. - S.R.P.A. - S.R.P.N.	ORDENANZA P.G.O.U. - CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO	S.R.C.R. - S.R.P.A. - S.R.P.N.
Nº DE PLANTAS	1/2	Nº DE PLANTAS	1/2	Nº DE PLANTAS	2	Nº DE PLANTAS	2
TIPO DE CUBIERTA	PLANAINCLINADA	TIPO DE CUBIERTA	PLANAINCLINADA	TIPO DE CUBIERTA	PLANAINCLINADA	TIPO DE CUBIERTA	PLANAINCLINADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	ASILDAMEDIANERAS	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	ASILDAMEDIANERAS	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	ASILDAMEDIANERAS	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	ASILDAMEDIANERAS
MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - ISLA JAMAICA				PLANOS DE INFORMACIÓN			
Nombre de proyecto				Parámetros de usos y tipologías			
Nº proyecto				Escala			
35_2023				1:2.500			
PROMOTOR:				ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398:			
ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS				MAYO			
Domicilio social: Vía Montaña Negra 19-B EL SALOBRE, 28100, San Bartolomé de Tirajana				Dña. ANA KURSON GHATTAS			
Domicilio Profesional: Ctra. Gral. del Cardén nº 100-11 28019 Las Palmas de GC Tel: 928 80 52 68 - e-mail: estudio@kurson.es				2024			

LEYENDA	
EDIFICACIONES RESIDENCIALES DENTRO DEL ASENTAMIENTO	
EDIFICACIONES RESIDENCIALES EN EL PERIMETRO (200M) DEL ASENTAMIENTO	
ANEXOS A EDIFICACIONES RESIDENCIALES	
EDIFICACIONES AGRÍCOLAS (EA)	
AGRÍCOLA (AG)	
GANADERA (GN)	
COMERCIAL (CO)	
INFRAESTRUCTURA DE RIEGO (IF)	
VÍAS	
CAMINOS VECINALES EXISTENTES	
DELIMITACIÓN ESTIMADA DEL ASENTAMIENTO RURAL	
LÍNEA ESTIMADA DE 200M	

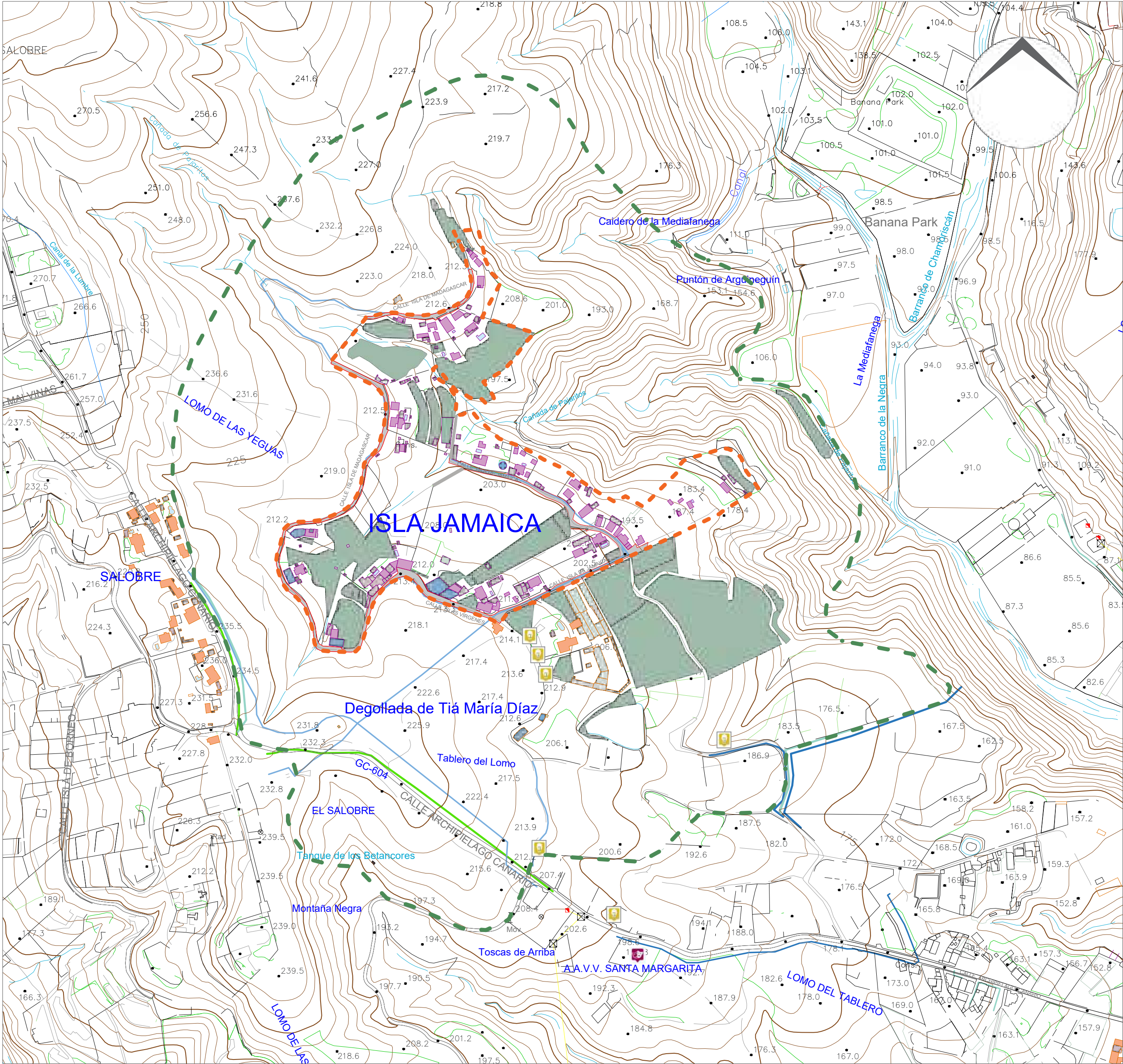


ESC 1:2.500

PARÁMETROS DE USOS Y TIPOLOGÍAS

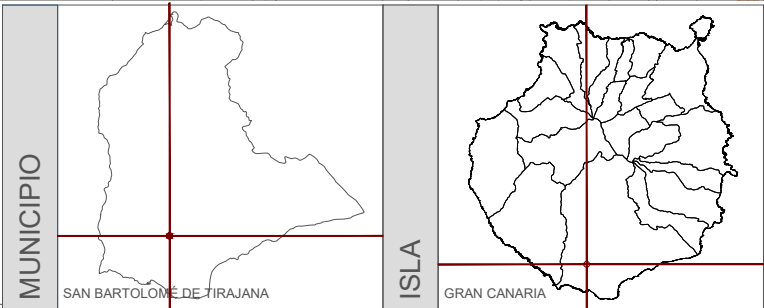


PLANO DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS. FUENTE: IDE GRAN CANARIA



- DELIMITACIÓN ESTIMADA DEL ASENTAMIENTO RURAL
- ÁMBITO DE ESTUDIO AMBIENTAL

- LEYENDA
- LUMINARIAS
 - TORRE ELÉCTRICA
 - RED DE DISTRIBUCIÓN DEL ABASTECIMIENTO DE AGUA
 - TRAMOS DE CONDUCCIÓN DEL ABASTECIMIENTO DE AGUA
 - VIARIO

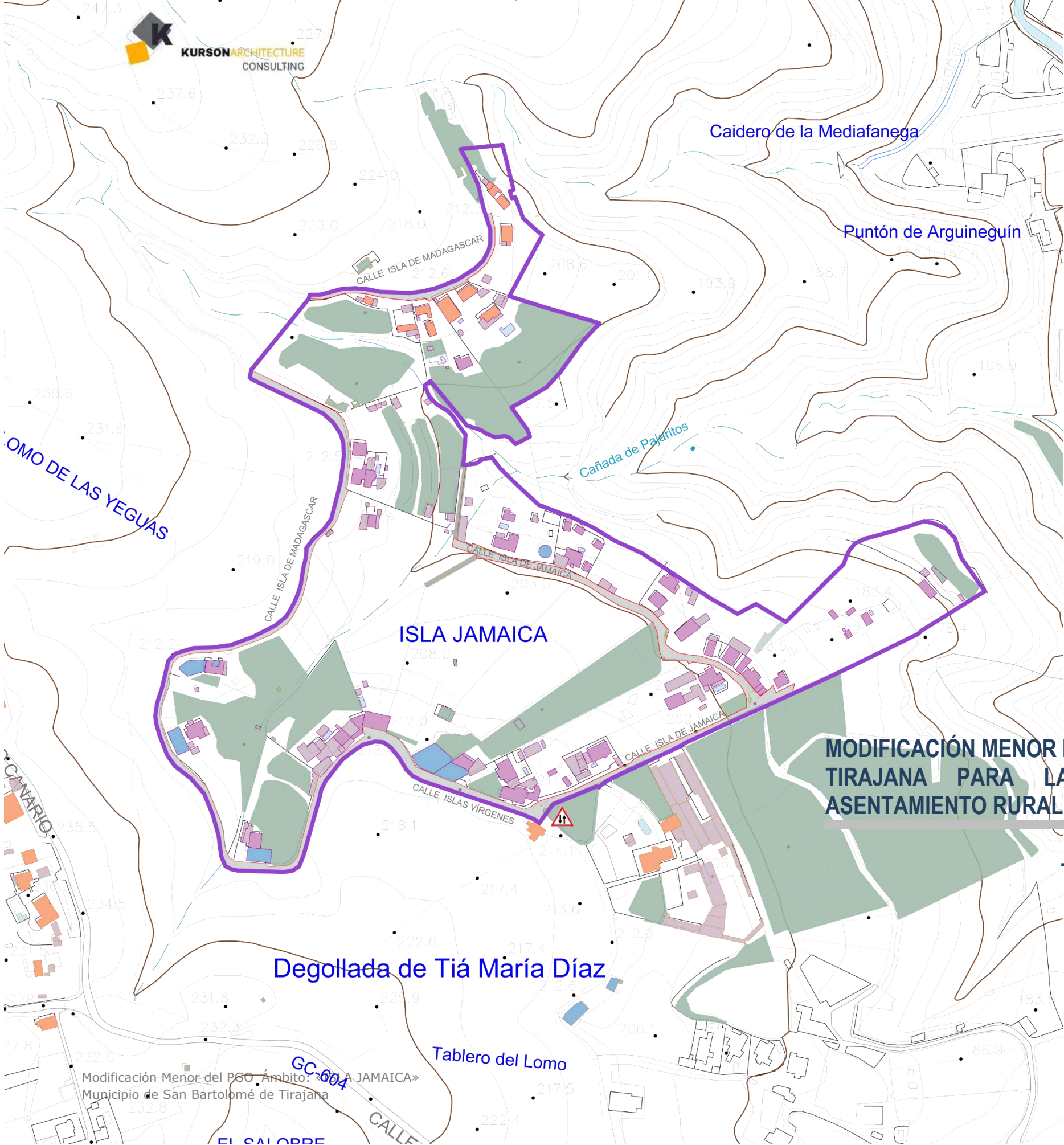


MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - ISLA JAMAICA		Nombre de proyecto	Nº Proyecto	Escala	PLANOS DE INFORMACIÓN		Ubicación del Asentamiento	DIN A2		PLANO	MUNICIPIO		ISLA	
			35_2023	1:4.000	PLANO DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS		ISLA JAMAICA			IT.15/15	SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA		GRAN CANARIA	
ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS		PROMOTOR:	Domicilio Profesional: Ctra. Gral. del Cardón nº 100-1ª 35019 LAS Palmas de GC Tel: 928 60 52 68. e-mail: estudio@kursion.es		ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398: Dña. ANA KURSON GHATTAS		MAYO 2024							



MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE SAN
BARTOLOMÉ DE TIRAJANA PARA LA ORDENACIÓN
PORMENORIZADA DEL ASENTAMIENTO RURAL DENOMINADO
«ISLA JAMAICA».

BORRADOR DEL PLAN



MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ASENTAMIENTO RURAL DENOMINADO «ISLA JAMAICA»

BORRADOR DEL PLAN
TOMO II_DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN
MEMORIA DE ORDENACIÓN

Memoria de Ordenación

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha:	16-05-2024 20:53:41
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-012439	Fecha:	17-05-2024 00:10
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): F7D3A674E1A87D4756374A16C7B4C8BB			
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7D3A674E1A87D4756374A16C7B4C8BB			
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:37		Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:34	



ÍNDICE

1.	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.	1
2.	OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN. DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS.	1
3.	DELIMITACIÓN DEL PERÍMETRO DEL NÚCLEO Y DE SU ÁREA DE INFLUENCIA.....	2
4.	CONDICIONES DE INTEGRACIÓN MEDIOAMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA DE LA EDIFICACIÓN.....	2
5.	RECURSOS EN PRESENCIA.	3
6.	ALTERNATIVA 0. INVARIANTES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....	3
7.	ALTERNATIVA 1.....	4
8.	ALTERNATIVA 2.....	5
9.	SÍNTESIS DE LAS ALTERNATIVAS PROPUESTAS.....	6
10.	CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA DE LAS ALTERNATIVAS.	6
11.	CARACTERIZACIÓN DEL GRADO DE PRESERVACIÓN DEL ENTORNO.....	6
12.	CARACTERIZACIÓN DEL NIVEL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.	7
13.	CONDICIONES GENERALES.....	7
14.	CONDICIONES GENERALES.....	7
15.	CALIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN. SUELOS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.....	7
16.	ORDENACIÓN Y REGULACIÓN. SUELOS QUE CONFORMAN LAS REDES PÚBLICAS.....	7
17.	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	7
18.	PARCELACIONES Y SEGREGACIONES.....	8
19.	DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.	8
19.1	EFFECTO DE LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.	8
20.	RÉGIMEN FUERA DE ORDENACIÓN.	8
21.	EFFECTOS DE LA CALIFICACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN.	8
22.	RÉGIMEN DE USOS, ACTIVIDADES Y CONSTRUCCIONES.....	8
22.1	USOS, ACTIVIDADES Y CONSTRUCCIONES ORDINARIOS ESPECÍFICOS	9
22.1.1	Son usos permitidos:.....	9
22.1.2	Son usos autorizables:	9
23.	DOTACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.	9
23.1	DOTACIONES. EQUIPAMIENTOS.....	9
23.2	INFRAESTRUCTURAS	9
23.2.1	ESTRUCTURA VIARIA.....	9
23.2.2	SERVICIOS URBANOS.....	9
24.	DISPOSICIONES GENERALES.....	10
25.	UNIDAD MÍNIMA APTA PARA LA EDIFICACIÓN.	10
26.	CONDICIONES DE DIMENSIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	10
26.1	OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD.....	10
26.2	ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.....	10
26.3	LONGITUD DE FACHADA Y RETRANQUEOS A LINDEROS.....	10

27.	CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	10
28.	CONDICIONES ESPECIALES DE IMPLANTACIÓN DE OTROS USOS, ACTIVIDADES Y CONSTRUCCIONES.	10
29.	RESIDUOS.....	11
30.	CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS.....	11
30.1.1	Red de distribución de agua de abasto.....	11
30.1.2	Red de distribución de agua de riego.....	11
30.1.3	Red de energía eléctrica.....	11
30.1.4	Servicio de recogida domiciliaria de basura	11
30.1.5	Red de alumbrado público.....	11
30.1.6	Red de saneamiento.....	11
31.	CONDICIONES DE INTEGRACIÓN MEDIOAMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA DE LA EDIFICACIÓN.	11
32.	RUIDOS.....	11
33.	PLAN DE ETAPAS	11
34.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL.....	12
35.	INFORME POR RAZÓN DE GÉNERO.....	12
36.	ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.	12
36.1	OBJETO	12
36.2	ÁMBITO DE LA EVALUACIÓN ECONOMICA.	13
36.3	EVALUACION ECONOMICA	13
36.1	FLUJO DE GASTOS REPERCUTIDOS.	13
36.1.1	Flujos propios de las acciones de urbanización:	13
36.1.2	Flujos propios de las acciones de mantenimiento y conservación:	14
36.1.3	Flujo de gastos TOTALES:.....	14
37.	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	14
37.1	EVALUACIÓN DEL IMPACTO ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA.....	14
37.2	SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DE LOS SUELOS. USOS E INTENSIDADES.....	15
37.3	OBJETO.	15
37.4	FLUJO DE INGRESOS DERIVADOS DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN	15
37.4.1	Flujo de ingresos obtenidos a partir de la construcción edificaciones de obra nueva:	15
37.4.2	Flujo de ingresos obtenidos a partir de la legalización de las viviendas del Asentamiento:	16
37.4.3	Flujo de ingresos obtenidos a partir del cobro de impuestos y tasas por servicios por años..	17
37.4.4	Flujo de ingresos totales:	17
37.4.5	Flujo económico resultante.	17
37.4.6	OTROS INGRESOS NO INCLUIDOS EN EL FLUJO ECONÓMICO DEL ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD.....	17
37.4.7	CONCLUSIONES.....	18
38.	ANEXO 1.....	20
1.	ANEXO 2.....	23



1.

ANEXO 3.....

25

2.

PLANOS.....

1

MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA PARA LA ORDENACIÓN DEL ASENTAMIENTO RURAL DENOMINADO «ISLA JAMAICA»

TOMO II_DOCUMENTO DE ORDENACIÓN.

TÍTULO I. PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

CÁPITULO I. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.

El Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana, en adelante PGOSBDT'96, vigente, reconoce un total de veinticuatro asentamientos rurales existentes en el documento aprobado definitivamente, entre los cuales no se encuentra el núcleo poblacional ubicado en la zona denominada «ISLA JAMAICA».

Dado el periodo de tiempo transcurrido desde la aprobación definitiva de dicho plan general, en el año 96, la excepcional circunstancia de crecimiento de la ciudad turística ha propiciado de manera espontánea numerosos asentamientos poblacionales que, en la mayoría de los casos, han dado origen a nuevos «núcleos de población consolidados» de carácter residencial que pueden ser categorizados como asentamientos agrícolas o rurales en función del mayor o menor grado de concentración de la edificación y su de relación con las actividades agrarias en presencia; desde el punto de vista de la ordenación urbanística.

La delimitación de un concreto asentamiento se corresponde con la presencia de un núcleo poblacional que cumple con la caracterización exigida legalmente para su ordenación, circunstancia ésta que justifica una propuesta de Modificación Menor, en adelante también MM, del correspondiente plan general actualmente en vigor.

El ámbito propuesto de «ISLA JAMAICA» reúne las condiciones legales exigidas para su delimitación como asentamiento rural, así como su ordenación tanto estructural como pormenorizada de conformidad con el artículo 35 de la vigente Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en adelante LSyENPC'17.

Dicha delimitación se define gráficamente en los planos de ordenación correspondientes incorporando las tres alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, tal y como exige el artículo 29.1 de la LEA y al

amparo del artículo 86.9 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

El objetivo perseguido, con su delimitación y ordenación en el Borrador del Plan, es el establecimiento de criterios que dirijan los análisis de la evaluación ambiental, con el fin de fijar los criterios adecuados en la toma de decisiones de índole tanto ambiental como urbanística.

2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN. DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS.

Dados los objetivos y criterios establecidos en la legislación vigente, se han propuesto tres alternativas de ordenación para el Ámbito de la Modificación Menor cuyas principales diferencias estriban en la definición de la ocupación territorial de ordenación del actual conjunto edificatorio y del necesario, si fuera preciso, para atender el crecimiento vegetativo futuro tal y como determina el artículo 35.3 de la LSyENPC'17 así como las medidas de integración paisajística.

Igualmente, de conformidad con el artículo 69.1 LSyENPC'17, en los asentamientos rurales serán admisibles con carácter general los siguientes usos:

- a) **El uso residencial**, evitando tipologías y procesos de producción de suelo y edificación propios del suelo urbano y, en particular, los proyectos y promociones para más de dos viviendas, salvo rehabilitación de patrimonio con valor arquitectónico, histórico, arqueológico o etnográfico. En ningún caso se permitirán construcciones en hilera o adosadas.
 - b) **El uso dotacional**, incluyendo reservas de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos, cuya dimensión se graduará de acuerdo con los diferentes tipos de asentamientos rurales, con una superficie no superior al 60% de la prevista para los suelos urbanizables ordenados y pudiendo concentrar las mismas en determinados usos, conforme igualmente a las características de los asentamientos.
 - c) **Los usos industriales**, siendo admisibles los vinculados a las actividades agrarias y equivalentes, los de carácter artesanal que sean compatibles con la vivienda, así como los talleres compatibles con el uso residencial del inmueble.
 - d) **Los usos comerciales y de servicios**, igualmente, conectados con las actividades agrarias y análogas de los asentamientos, así como con las necesidades de las personas residentes, así como la prestación de servicios profesionales.
 - e) **Los usos turísticos en edificaciones preexistentes**, de acuerdo con lo que disponga la legislación sectorial.
3. Los anteriores usos se permiten sin perjuicio de aquellos otros que legitime el planeamiento municipal o, en su caso, el planeamiento de espacios naturales protegidos aplicable

En todas las alternativas se mantiene el viario principal estructurante existente, si bien existe un viario secundario constituido por dos vías pavimentadas de acceso rodado que se constituye como un desdoblamiento en el lugar denominado actualmente «ISLA JAMAICA» y que permite el acceso a parte de las edificaciones residenciales en presencia, así como accesos a las diferentes parcelas.

La ordenación estructural propuesta en las diferentes alternativas tiene en cuenta este viario estructural, así como las interconexiones y desarrollos necesarios para una mejor funcionalidad y aprovechamiento del suelo.

Las principales diferencias que se establen entre las tres alternativas son las siguientes:

- **ALTERNATIVA 0:** Esta alternativa evalúa la “falta de actuación” sobre la zona objeto de la modificación menor del Plan General de Ordenación del municipio en el ámbito propuesto para la ordenación del Asentamiento

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha:	16-05-2024 20:53:41
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-012439	Fecha:	17-05-2024 00:10
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): F7D3A674E1A87D4756374A16C7B4C8BB			
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7D3A674E1A87D4756374A16C7B4C8BB			
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:37		Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:34	



Rural de «ISLA JAMAICA» Si bien esta alternativa significa el mantenimiento de la situación actual del núcleo poblacional sin definición de la delimitación de dicho ámbito y, por lo tanto, una alternativa de edificaciones dispersas que se han conformado en torno al viario/viarios existentes, donde coexisten los usos agrícolas y los usos residenciales, así como otros usos en presencia.

Esta alternativa no modifica ni la clasificación, ni la categoría del suelo.

- **ALTERNATIVA 1:** Esta alternativa evalúa la adaptación de la propuesta de ordenación del núcleo poblacional para definir un asentamiento rural, de conformidad con las determinaciones de la LSyENPC'17. Dicha propuesta de ordenación de la ALTERNATIVA 1 se conforma a partir de una delimitación física de contención de crecimiento de la edificación existente teniendo en consideración el viario estructurante y los límites propuestos sin incluir las parcelas dedicadas al cultivo agrícola, previendo la necesidad de crecimiento vegetativo endógeno de dicho núcleo de población. Promoviendo introducir al asentamiento dentro de la legalidad vigente de conformidad con las determinaciones previstas para ello en los diferentes instrumentos de planificación de rango superior compatibles con la zonificación del PIO-GC'22 donde consta como: **C.2.1 Aptitud de crecimiento regular en entornos periurbanos; B.a.2 Alto o moderado valor natural y moderada aptitud agraria; B.b.3 Alta aptitud agraria con presencia de valores naturales y B.b.5 Aptitud agraria en desuso.**

Desde el punto de vista de la integración paisajística, se propone la eliminación de todos los residuos existentes, así como de los impactos producidos por los invernaderos abandonados y los vallados en mal estado de mantenimiento o de diseño inapropiado.

Esta alternativa modifica la categoría y subcategoría del suelo sin modificar su clasificación.

- **ALTERNATIVA 2:** Esta alternativa, más amplia por la mayor superficie del ámbito territorial, evalúa la adaptación de la propuesta de ordenación del asentamiento rural que se propone tomando como punto de partida la «Delimitación Estimada del Asentamiento Rural» e incluyendo las parcelas con presencia de cultivos agrícolas y conformando una nueva zona homogénea, evaluando, igualmente, la adaptación de la propuesta de ordenación del núcleo poblacional para definir un asentamiento rural, de conformidad con las determinaciones de la LSyENPC'17. Dicha propuesta de ordenación de la ALTERNATIVA 2 se conforma a partir de una delimitación física de contención de crecimiento de la edificación existente teniendo en consideración el viario estructurante y ampliando los límites propuestos con una superficie mayor que la ALTERNATIVA 1, disminuyendo la densidad si bien incluyendo también la necesidad de crecimiento vegetativo endógeno previsto en la LSyENPC'17; promoviendo introducir al asentamiento dentro de la legalidad vigente de conformidad con las determinaciones previstas para ello en los diferentes instrumentos de planificación de rango superior compatibles con la zonificación del PIO-GC'22 donde consta como **C.2.1 Aptitud de crecimiento regular en entornos periurbanos; B.a.2 Alto o moderado valor natural y moderada aptitud agraria ; B.b.3 Alta aptitud agraria con presencia de valores naturales y B.b.5 Aptitud agraria en desuso.**

Desde el punto de vista de la integración paisajística, se propone igualmente, la eliminación de todos los residuos existentes, así como de los impactos producidos por los invernaderos abandonados y los vallados en mal estado de mantenimiento o de diseño inapropiado. De manera adicional se toman medidas de implantación de arbolado, de conformidad con las directrices del Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje (PTE-05).

Esta alternativa modifica la categoría y subcategoría del suelo sin modificar su clasificación.

Para la definición de las diferentes alternativas de ordenación, se ha optado por describir cada uno de los ámbitos de las diferentes alternativas previstas para esta Modificación Menor, a pesar de que el presente documento tenga efectos, únicamente, sobre el ámbito de la alternativa finalmente seleccionada.

3. DELIMITACIÓN DEL PERÍMETRO DEL NÚCLEO Y DE SU ÁREA DE INFLUENCIA.

Para la elaboración de la Evaluación Ambiental Simplificada, en adelante EAE, se ha tenido en consideración un área de estudio más extensa para la evaluación de las caracterizaciones ambientales y su afección en las alternativas de ordenación propuestas así como un «Ámbito de Estudio Ambiental», más extenso, de los parámetros urbanísticos derivado de la afección que sobre el territorio puedan tener las determinaciones previstas en la LSyENPC'17 para la «incorporación de aquellas edificaciones situadas a menos de 200 metros del límite exterior del ámbito para el cual se deben excluir los terrenos ocupados por instalaciones agropecuarias, industriales y otras equivalentes, instalaciones deportivas, cementerios y otras análogas, así como barrancos que sean cruzados por puentes; sin que en ningún caso el espacio que separa el conjunto del núcleo de población de estas edificaciones aisladas en ningún caso formen parte de dicho asentamiento».

El documento de ordenación incorpora aquellas edificaciones situadas con total certeza por la definición de dicha delimitación exterior de 200 metros del límite exterior del ámbito de conformidad con el artículo 35.2) referido a la *Delimitación y ordenación del suelo rústico de asentamiento*. No obstante lo anterior, los interesados podrán, mediante la presentación de documentación y mediciones precisas, justificar la aplicación del apartado anterior a edificaciones que, no encontrándose dentro del área geométrica delimitada para el asentamiento rural, se acredite que se ubican, efectivamente, a menos de 200 metros del límite exterior de la delimitación del asentamiento ordenado por esta Modificación Menor del PGO, de acuerdo a los criterios establecidos en dicho apartado 2 del artículo 35 de la LSyENPC'17 o norma que lo sustituya.

De manera adicional, para la ordenación de dicho ámbito, deberán considerarse las determinaciones referidas en el Tomo 1, subsección 4, referida al tejido residencial y los criterios específicos establecidos para la identificación y ordenación de los asentamientos rurales (artículos 488, 489, 490 y 491) del PIO-GC'22.

4. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN MEDIOAMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA DE LA EDIFICACIÓN.

Serán de aplicación a las intervenciones que se realicen en los suelos rústicos de asentamiento las siguientes medidas ambientales, sin perjuicio de las que se establezcan de manera específica para cada asentamiento, en su ficha correspondiente.

- a) La nueva edificación que pueda implantarse debe adaptarse a los tipos arquitectónicos tradicionales en la zona.
- b) Los espacios libres de edificación serán ajardinados con especies autóctonas propias del dominio bioclimático del asentamiento.
- c) Se evitarán las fachadas medianeras.
- d) Se integrará el asentamiento en el contexto paisajístico de conformidad con las previsiones del Plan Territorial del Paisaje, mediante el adecuado tratamiento de la zona de contacto entre ellos, mediante el ajardinado y arbolado de porte medio, allí donde figure previsto en los bordes de encuentro con el espacio agrícola/rural para minimizar el impacto paisajístico de las edificaciones.
- e) Los contenedores de basura deben ser ubicados en localizaciones que produzcan menor molestia a los vecinos. Siempre que resulte posible serán colocados dentro de un recinto cuyas paredes no superen 1,5 metros de altura y con un acabado exterior recubierto de piedra o madera.
- f) Las antenas de TV, radio, etc. serán ubicadas en la localización menos visible de las posibles.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha:	16-05-2024 20:53:41
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-012439	Fecha:	17-05-2024 00:10
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): F7D3A674E1A87D4756374A16C7B4C8BB			
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7D3A674E1A87D4756374A16C7B4C8BB			
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:37		Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:34	



- g) Los nuevos tendidos de alumbrado público, suministro eléctrico o de telecomunicaciones deberán soterrarse siempre que resulte posible.
- h) Los cerramientos perimetrales no emplearán muros ciegos de altura superior a los 150 cm. Por encima de esa altura se debe emplear rejas y otros elementos no opacos.
- i) Deberán eliminarse todos los vallados realizados con telas y otros materiales que no cumplan con el punto h) anterior.

CAPÍTULO II. ANÁLISIS DE LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.

5. RECURSOS EN PRESENCIA.

El núcleo de población de «ISLA JAMAICA» está dotado actualmente de acceso por vía pavimentada denominada Cuesta del Salobre, conformada por calle Isla de Madagascar y Calle Islas Vírgenes, electrificación de las viviendas y suministro de agua de abasto con las siguientes características:

- ACCESO POR VIA PAVIMENTADA, que actualmente constituye Vía de comunicación de dominio público (VT) con referencia catastral 35020A019004240000ER.
- INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA, correspondiente a la Cañada de Montaña Negra.
- INFRAESTRUCTURA DE SUMINISTRO ELÉCTRICO, gestionada por Endesa.
- INFRAESTRUCTURA DE SUMINISTRO DE AGUA POTABLE, gestionada por Elmasa
- RECOGIDA DE RESIDUOS DOMICILIARIOS, gestionada por el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

Teniendo en cuenta dichos recursos en presencia, así como las condiciones derivadas de las invariantes de las edificaciones existentes, cada una de las alternativas se evalúa en base a los siguientes parámetros:

- a) CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA ALTERNATIVA.
- b) GRADO DE PRESERVACIÓN DEL ENTORNO PAISAJÍSTICO, MEDIOAMBIENTAL Y AGRÍCOLA.
- c) NIVEL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

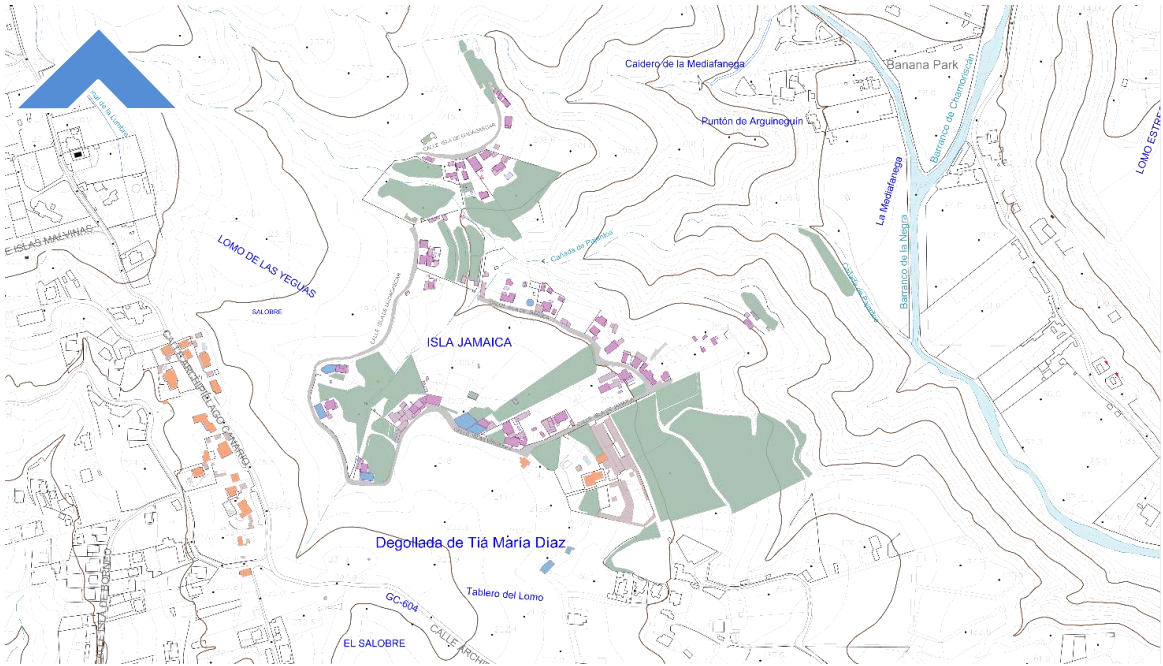
6. ALTERNATIVA 0. INVARIANTES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

La primera alternativa, denominada ALTERNATIVA 0 es una propuesta en la cual física y jurídicamente se mantiene el estado actual del núcleo poblacional, como una agrupación de viviendas relacionadas con la actividad agrícola ubicadas en suelo rústico sin cabida dentro de la ordenación del PGOSBDT'96 manteniendo un crecimiento aleatorio y descontrolado que preservaría la dinámica de expansión habida durante los últimos veinticinco años. Esta primera alternativa es una propuesta de «no intervención».

De acuerdo con la información alojada en la IDE Canarias, en relación con el PGOSBDT'96, la clasificación y categorización de los suelos objeto de ordenación es la siguiente: **Suelo Rústico Común de Reserva (SRCR)- Suelo Rústico Protección Agraria D.7.7 (SRPA) - Suelo Rústico Protección Natural B.4. (SRPN)**

Si bien, una de las categorías del suelo es Urbanizable Programado (SUP) según la disposición adicional decimoquinta de la LSyENPC'17, se establece que los suelos clasificados como urbanizables que tengan la condición de aislados, contenidos en planes generales de ordenación no adaptados al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, quedan reclasificados como **suelo Rústico Común de Reserva (SRCR)**.

ALTERNATIVA 0
Fuente: ELABORACIÓN PROPIA



Características urbanísticas de la Alternativa 0	
Clasificación y categoría/subcategoría del suelo	Suelo Rústico Común de Reserva (SRCR)- Suelo Rústico Protección Agraria D.7.7 (SRPA) - Suelo Rústico Protección Natural B.4. (SRPN)
Área perimetral del núcleo poblacional.	Sin definir
N.º de viviendas dentro del núcleo poblacional	Sin definir/Sin delimitar
Densidad del núcleo poblacional	Sin definir/Sin delimitar
Usos principales.	Residencial/Agrícola
Usos complementarios.	Ganadero/Turístico/Comercial
Integración paisajística.	Arbolado existente en parcelas
MI de viario.	Sin definir

En esta alternativa el desarrollo y el crecimiento edificatorio del asentamiento está sujeta a la arbitrariedad de aquellos promotores que estimen disponer de suelo agrícola para usos privativos sin vinculación con la actividad agrícola, al margen del control de la administración correspondiente.

Grado de preservación del entorno paisajístico medioambiente y agrícola	
Medidas de mimetización con el paisaje.	Carácter general, arbolado en fincas de cultivo.
Incremento de superficie ordenada estimada.	Indefinida
Incremento de superficie/parcela habilitada por la normativa para para un crecimiento vegetativo futuro.	Indefinida
Incremento de densidad estimada	Indefinida



No se definen medidas que prevean un consumo sostenible del territorio y permitan la concreción de un ámbito del crecimiento edificatorio sostenible atendiendo al crecimiento vegetativo futuro de la masa urbana ni medidas de adecuación paisajística.

Nivel de ordenación del territorio	
Preserva el consumo sostenible del territorio.	NO
Promueve la ordenación del del territorio de forma controlada.	NO
Define y limita el ámbito de crecimiento del asentamiento rural	NO
Atiende al crecimiento vegetativo futuro del asentamiento rural	NO

7. ALTERNATIVA 1.

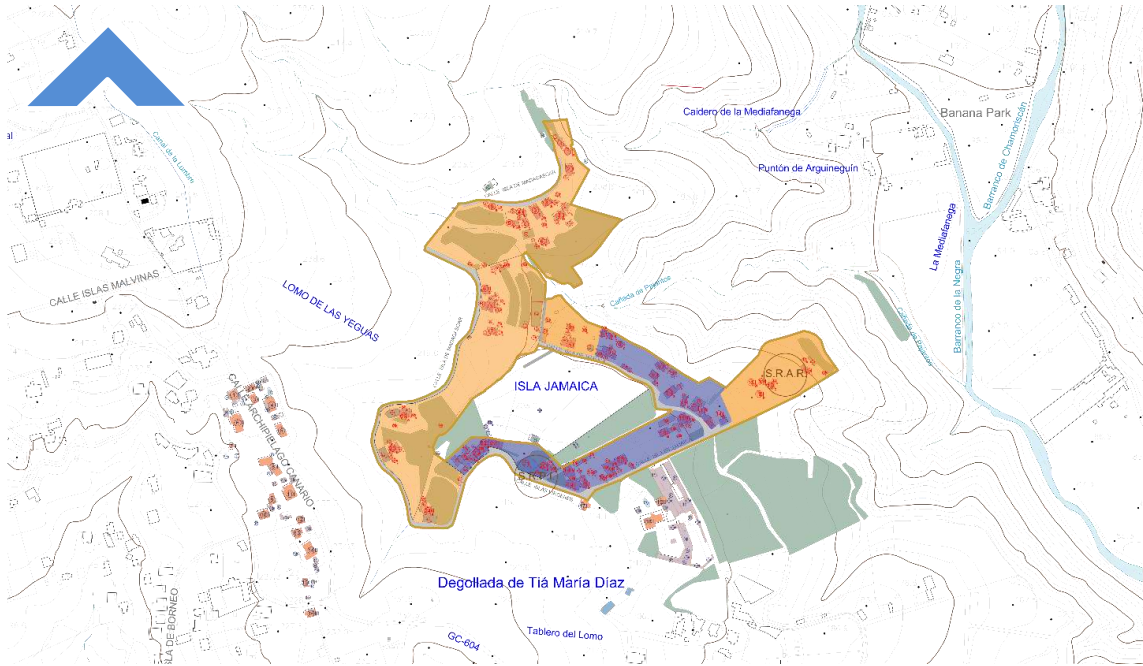
La ALTERNATIVA 1 de ordenación, implica una delimitación física mediante una modificación urbanística de la categoría del suelo del núcleo poblacional existente teniendo en consideración las determinaciones de crecimiento vegetativo endógeno con el objeto de introducir al asentamiento dentro de la legalidad vigente, de conformidad con las determinaciones previstas para ello en los diferentes instrumentos de planificación de rango superior.

En concreto, la ALTERNATIVA 1 propone que el PGSBDT'96 recoja dicho ámbito dentro de su planeamiento dentro de la categoría de suelo **Rústico de Asentamiento Rural (SRAR)**, dado que dicha delimitación del núcleo poblacional cumple con los requisitos legalmente establecidos en la LSyENPC'17 para su delimitación como asentamiento rural con una densidad bruta de viviendas permitida para estos asentamientos entre 1 y 20 viv/Ha con la consideración de «agrupaciones semicompactas», de acuerdo con el artículo 488.6 del PIO-GC'22.

De conformidad con la propuesta que se presenta de MM del PGOSBT'96 para la ordenación del núcleo poblacional de «ISLA JAMAICA», la clasificación, categorización y subcategorización que se propone abarcando un ámbito estimado de 105.271,16 m². aproximados tiene una densidad inicial de 3,70 viviendas/hectárea dentro del ámbito de la ALTERNATIVA 1.

Características urbanísticas de la Alternativa 1	
Clasificación y categoría/subcategoría del suelo	Suelo Rústico de Asentamiento Rural.
Área del asentamiento rural	105.271,16 m²
N.º de viviendas dentro del perímetro del asentamiento	39
Densidad inicial del asentamiento rural	3,70 viviendas/hectárea
Posible incremento de viviendas	7
Densidad prevista del asentamiento rural	4,36 viviendas/hectárea
N.º de viviendas situadas a < 200 metros del límite exterior	29
Usos principales	Agrícola/Residencial
Uso complementario	s/art. 69.1 LSyENPC'17
Integración paisajística	Eliminación de los impactos existentes
MI de viario	1.569,93 ml aprox.

ALTERNATIVA 1
Fuente: ELABORACIÓN PROPIA



Esta alternativa establece una concreción de la delimitación propuesta de ordenación como asentamiento rural estableciendo el ámbito delimitado por las edificaciones actuales, conformando un ámbito de asentamiento de menores dimensiones que la Alternativa 2 ya que no incluye las parcelas centrales con presencia de cultivos agrícolas, si bien promueve el consumo del territorio de forma más sostenible al proponer una concreta ordenación y acota dicha ordenación urbanística de forma controlada y coincidente con la actividad real sobre el territorio, siendo su densidad ligeramente mayor que la Alternativa 2.

Grado de preservación del entorno paisajístico medioambiente y agrícola ALTERANTIVA1/ALTERNATIVA 2	
Medidas de mimetización con el paisaje	Eliminación de residuos.
Diferencia de superficie ordenada estimada/r A2	-30.908,97 m²/r A2
Incremento posible de superficie/parcela habilitada por la normativa para un crecimiento vegetativo futuro	1.750,00 m²
Densidad estimada /r Alternativa 2	+0,24 viv/hectárea

La propuesta de ordenación como asentamiento rural para su inclusión en el PGOSBDT'96 establece una la densidad estimada de 4,36 viviendas/hectárea del ámbito considerado. Las áreas que puedan segregarse cumpliendo con la determinación del art. 35.3 de prever la ocupación adicional necesaria para atender el crecimiento vegetativo futuro quedan dentro del ámbito de estricta delimitación del asentamiento rural.

Nivel de ordenación del territorio	
Preserva el consumo sostenible del territorio	SI
Promueve la ordenación del territorio de forma controlada	SI



Define y limita el ámbito de crecimiento del asentamiento rural	SI
Atiende al crecimiento endógeno futuro del asentamiento rural	SI

La delimitación propuesta se realiza sobre suelos clasificados y categorizados como **Suelo Rústico Común de Reserva (SRCR); Suelo Rústico Protección Agraria D.7.7, D.7.8, (SRPA) y Suelo Rústico Protección Natural B.4. (SRPN)** Siendo todas las categorías de suelo compatibles con el **Suelo Rústico de Asentamiento Rural**.

En relación con el PIO'22, el ámbito de la ALTERNATIVA 1 actualmente se encuentra afectado por las zonificaciones **C.2.1, Aptitud de crecimiento regular en entornos periurbanos, B.b.3, Alta aptitud agraria con presencia de valores naturales. B.a.2, Alto o moderado valor natural y moderada aptitud agraria y B.b.5, Aptitud agraria en desuso.**

De conformidad con la propuesta que se presenta para la ordenación del núcleo poblacional, la nueva zonificación será la **C.1.3. de suelos rústicos de asentamiento rural**, abarcando un ámbito estimado de 105.271,16 m². aproximados y una densidad prevista de 4,36 viviendas/hectárea dentro del ámbito de la ALTERNATIVA 1

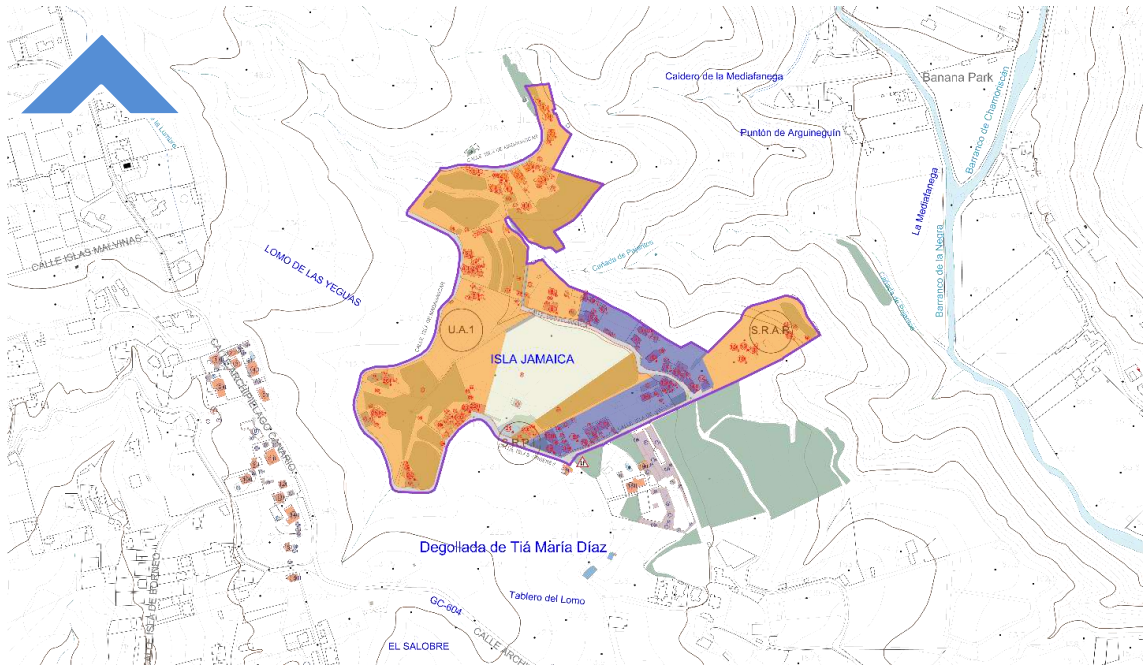
8. ALTERNATIVA 2.

La ALTERNATIVA 2 de ordenación implica una modificación física de la edificación existente teniendo en consideración las determinaciones de crecimiento vegetativo endógeno mediante la modificación urbanística de ordenación del núcleo poblacional promoviendo introducir al asentamiento dentro de la legalidad vigente de conformidad con las determinaciones previstas para ello en los diferentes instrumentos de planificación de rango superior. En concreto, la ALTERNATIVA 2, al igual que la ALTERNATIVA 1, propone que el PGSDT'96 recoja dicho asentamiento dentro de su planeamiento, quedando categorizado como **suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR)**.

De conformidad con la propuesta que se presenta de MM del PGOSBT'96 para la ordenación del núcleo poblacional la clasificación, categorización y subcategorización que se propone abarcando un ámbito estimado de 136.180,13 m². aproximados tiene una densidad inicial de 3,60 viviendas/hectárea para la ALTERNATIVA 2, incluyendo las parcelas situadas en la zona central del núcleo poblacional.

Características urbanísticas de la Alternativa 2	
Clasificación y categoría/subcategoría del suelo	Suelo Rústico de Asentamiento Rural
Área del asentamiento rural	136.180,13 m²
N.º de viviendas dentro del perímetro del asentamiento	49
Densidad inicial del asentamiento rural	3,60 viviendas/hectárea
Posible incremento de viviendas	7
Densidad prevista del asentamiento rural	4,11 viviendas/hectárea
N.º de viviendas situadas a < 200 metros del límite exterior	19
Usos principales	Agrícola/Residencial
Uso complementario	s/art. 69.1 LSyENPC'17
Integración paisajística	Eliminación de los impactos existentes
MI de viario	1.569,93 ml aprox.

ALTERNATIVA 2
Fuente: ELABORACIÓN PROPIA



Esta alternativa establece igualmente una concreción de la delimitación propuesta de ordenación como asentamiento rural si bien se amplía el ámbito delimitado incluyendo las parcelas centrales con presencia de cultivos agrícolas constituyendo una zona homogénea diferenciada de conformidad con las determinaciones del Artículo 491.3.A) referido al Crecimiento de los Asentamientos Rurales: Límites y Objetivos, del PIO-GC'22; ubicadas en la parte central, desarrollando la expansión del asentamiento hacia dicha zona con una disminución de la densidad con respecto a la ALTERNATIVA 1.

A continuación, se cuantifica el incremento/decremento producido respecto al estado físico de las otras dos alternativas propuestas.

Grado de preservación del entorno paisajístico, medioambiental y agrícola. ALTERNATIVA2/ALTERNATIVA 1	
Medidas de mimetización con el paisaje	Vegetación a lo largo del viario estructurante y rehabilitación hábitat natural de especie vegetal protegida. Eliminación de residuos.
Diferencia de superficie ordenada estimada/r A1	+30.908,97 m²/r A2
Diferencia de parcelas habilitadas por la normativa para un crecimiento vegetativo futuro	1.750,00 m²
Incremento de densidad estimada/r. Alternativa 1	-0,24 viv/hectárea

Esta propuesta de ordenación como asentamiento rural para su inclusión en el PGOSBDT'96 establece una la densidad estimada de 4,11 viviendas/hectárea del ámbito considerado. Las nuevas áreas que puedan segregarse estarían dentro de la actual delimitación del ámbito afectado Aumentan la ocupación estimada



actual del asentamiento, si bien cumpliendo con la determinación del art. 35.3 de prever la ocupación adicional necesaria para atender el crecimiento vegetativo futuro.

Nivel de ordenación del territorio	
Preserva el consumo sostenible del territorio	SI
Promueve la ordenación del del territorio de forma controlada	SI
Define y limita el ámbito de crecimiento del asentamiento rural	SI
Atiende al crecimiento vegetativo futuro del asentamiento rural	SI

La delimitación propuesta para la ALTERNATIVA 2 se realiza, al igual que la ALTERNATIVA 1, sobre suelos clasificados y categorizados como **Suelo Rústico Común de Reserva (SRCR); Suelo Rústico Protección Agraria D.7.7, D.7.8, (SRPA) y Suelo Rústico Protección Natural B.4. (SRPN)**. Dichas categorías de suelo son compatibles con el **Suelo Rústico de Asentamiento Rural**

Con respecto al Plan Insular de Gran Canaria, el ámbito de la ALTERNATIVA 2 actualmente se encuentra afectado por las zonificaciones **C.2.1, Aptitud de crecimiento regular en entornos periurbanos, B.b.3, Alta aptitud agraria con presencia de valores naturales. B.a.2, Alto o moderado valor natural y moderada aptitud agraria y B.b.5, Aptitud agraria en desuso.**

De conformidad con la propuesta que se presenta para la ordenación del núcleo poblacional, la nueva zonificación será la **C.1.3. de suelos rústicos de asentamiento rural**, abarcando un ámbito estimado de 136.180,13 m². aproximados y una densidad prevista de 4,11 viviendas/hectárea dentro del ámbito de la ALTERNATIVA 2.

CAPÍTULO III EVALUACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS.

9. SÍNTESIS DE LAS ALTERNATIVAS PROPUESTAS.

Analizadas cada una de las alternativas, se expone un análisis comparativo para la evaluación de las diferencias entre las distintas alternativas.

A continuación, figura un análisis comparativo con las diferencias entre las distintas alternativas.

10. CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA DE LAS ALTERNATIVAS.

Tabla comparativa de las Características urbanísticas de las alternativas			
	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
Área perimetral del asentamiento rural	Sin definir	105.271,16 m² (10,53 ha)	136.180,13 m² (13,62 Ha)
N.º de viviendas dentro del perímetro	Sin definir (núcleo poblacional)	39 (asentamiento rural)	49 (asentamiento rural)
Posible incremento de viviendas	Sin definir	7	7

Densidad inicial del asentamiento	Sin definir	3,70 viv/ha	3,60 viv/ha
Densidad estimada del asentamiento	Sin definir	4,36 viv/ha	4,11 viv/ha
Nº de viviendas situadas a < de 200 metros del límite exterior	Sin definir	29	19
Uso principal	Residencial/Agrícola	Residencial/Agrícola	Residencial/Agrícola
Uso complementario	Ganadero/Turístico/ Comercial	s/art. 69.1 LSyENPC'17	s/art. 69.1 LSyENPC'17
Integración paisajística	Arbolado existente	Arbolado existente	Áreas nuevas de arbolado y vegetación
MI de viario	Sin definir	1.569,93 ml aprox.	1.569,93 ml aprox.

Si bien, el grado de impacto del entorno antropizado sobre el natural aumenta con la ALTERNATIVA 2, se produce una sensible disminución de la densidad. Esta alternativa supone la ampliación del asentamiento generando una extensión de dicho núcleo hacia la zona central del núcleo poblacional.

Se prevé que con la ordenación del núcleo que plantea la ALTERNATIVA 2 será suficiente para preservar el entorno paisajístico, medioambiental y agrícola, atender el crecimiento endógeno evitando la aparición de nuevas edificaciones fuera del contorno de la delimitación estricta del núcleo de población existente.

11. CARACTERIZACIÓN DEL GRADO DE PRESERVACIÓN DEL ENTORNO.

En la tabla elaborada se realiza la valoración de dichos parámetros.

Tabla comparativa del Grado de preservación del entorno paisajístico medioambiental y agrícola ALTERNATIVA0/ALTERANTIVA1/ALTERNATIVA 2			
	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
Medidas de mimetización con el paisaje	Arbolado existente	Se implantan medidas compensatorias sobre residuos.	Se implantan medidas compensatorias sobre residuos y vegetación.
Incremento de superficie estimada del asentamiento rural	Indefinida (+/-0,0/r A1,A2)	105.271,16 m² -30.908,97 m²/r A2	136.180,13 m² +30.908,97 m²/r A1
Incremento de parcelas habilitada por la normativa para para un crecimiento vegetativo futuro.	Indefinida	7	7
Reducción de densidad estimada	Indefinida	4,36 viv/hectárea + 0,24 viv/hectárea /r A2	4,11 viv/hectárea -0,24 viv/hectárea/r A1

La adaptación del área objeto de la MM propuesta a la legislación vigente en la ALTERNATIVA 2 fomenta la preservación del territorio y su consumo con mayor intensidad que en la ALTERNATIVA 1. Por otro lado, las dos alternativas proponen la delimitación del asentamiento. Tanto la ALTERNATIVA 1 como la ALTERNATIVA 2 contemplan la aparición de nuevas parcelas que responden a la previsión de crecimiento vegetativo futuro del asentamiento, difiriendo ambas alternativas en las medidas compensatorias previstas para la preservación del paisaje.



12. CARACTERIZACIÓN DEL NIVEL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

La adaptación del área objeto de la MM propuesta a la legislación vigente fomenta la preservación del territorio y su consumo con mayor intensidad que en la ALTERNATIVA 1. Por otro lado, las dos alternativas proponen la delimitación del asentamiento, con la diferencia de que la alternativa 1 incluye edificaciones que también conforman un entorno antropizado por la edificación.

Tabla comparativa del Nivel de ordenación del territorio			
	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
Preserva el consumo sostenible del territorio.	NO	SI	SI
Promueve la ordenación del territorio de forma controlada.	NO	SI	SI
Define y limita el ámbito de crecimiento del asentamiento rural	NO	SI	SI
Atiende al crecimiento vegetativo futuro del asentamiento rural	NO	SI	SI

La ALTERNATIVA 2 seleccionada, que se considera la más conveniente, tanto desde el punto de vista del mantenimiento del asentamiento en sus límites actuales, del consumo sostenible del suelo agrícola, así como de la contención del ámbito de crecimiento del núcleo poblacional y su afectación al paisaje donde concurren, además, las determinaciones necesarias para su adaptación a LSyENPC'17 vigente.

TÍTULO II. NORMATIVA URBANÍSTICA

13. CONDICIONES GENERALES.

- Los tipos de edificación a tener en consideración para cada asentamiento rural se establecen en correspondencia con las características territoriales y urbanísticas propias de cada asentamiento, las edificaciones existentes y el entorno rural y natural en el que se localizan.
- Dichas edificaciones deben preservar el carácter rural del suelo, así como medidas precisas para proteger el medio ambiente y mantener el nivel de calidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.
- La delimitación del asentamiento rural «ISLA JAMAICA» prevista en el presente Borrador del Plan se define gráficamente en el plano de ordenación pormenorizada que se corresponde con la alternativa seleccionada.
- El uso característico de los núcleos poblacionales considerados suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR), está integrado por aquellas áreas de de núcleos de población existentes, con mayor o menor grado de concentración, donde las actividades agrarias, en el caso de existir, tienen un carácter meramente residual y, cuyas características no justifican su clasificación como suelo urbano.
- El asentamiento rural propuesto tiene actualmente 49 viviendas identificadas dentro del ámbito de delimitación y 7 viviendas adicionales previstas que posibilitan atender al crecimiento vegetativo futuro cumpliendo con las determinaciones del artículo 35.3. de la LSyENPC'17.
- La densidad bruta de viviendas permitida para estos asentamientos oscila entre 1 y 20 viv/Ha para la consideración de AGRUPACIONES SEMICOMPACTAS, de conformidad con el artículo 488.6 del PIO-GC'22.

CAPÍTULO IV. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES. ALTERNATIVA 2.

14. CONDICIONES GENERALES.

- El uso característico de los núcleos poblacionales considerados asentamientos rurales es el residencial, y cuyas características no justifican su consideración como suelo urbano.
- La delimitación del asentamiento rural de «ISLA JAMAICA» prevista en el presente Borrador del Plan se define gráficamente en el plano de ordenación pormenorizada que se corresponde con la Alternativa 2 seleccionada.
- El asentamiento rural propuesto tiene actualmente 49 viviendas dentro de la «Delimitación Estimada del Asentamiento Rural», de conformidad con las determinaciones del artículo 35.1.que exige un número superior a 10 viviendas o una población residente mayor de 40 personas.
- La densidad actual del asentamiento propuesto es de 4,11 viviendas/hectárea. La densidad bruta territorial del asentamiento rural deberá ser como máximo 20 viv/ha. (Parcela mínima de 1.000/4.000/9.000 m2 en función de la zona homogénea).
- El incremento de edificabilidad máxima corresponde a 7 viviendas sin que dicha edificabilidad supere el 25% de la ya materializada, de conformidad con el art. 35.6 de la LSyENPC'17.
- Dichas edificaciones deben preservar el carácter rural del suelo, así como medidas precisas para proteger el medio ambiente y mantener el nivel de calidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes, así como la calidad del paisaje.

15. CALIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN. SUELOS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.

- Los terrenos afectados por la delimitación del ámbito del asentamiento rural quedan clasificados y categorizados como suelo Rústico de Asentamiento, en la subcategoría de Rural (SRAR), de conformidad con el art. 34 apartado c) 2) de la LSyENPC'17, integrado por el núcleo de población existente en las condiciones especificadas en dicha ley y su correspondiente reglamento.
- Se entenderá por actuaciones edificatorias dentro de dicho núcleo:
 - Las de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente.
 - Las de rehabilitación edificatoria, entendiendo por tal es la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

16. ORDENACIÓN Y REGULACIÓN. SUELOS QUE CONFORMAN LAS REDES PÚBLICAS.

La ordenación del asentamiento rural comportará el deber legal de entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales de uso público incluidos en la propia actuación.

- Con carácter general, la obtención de suelo para los sistemas locales previstos se llevará a cabo a través de las cesiones gratuitas de acuerdo con la ordenación urbanística. En este sentido, la ordenación estructural del asentamiento está dotada de una red viaria estructural y las interconexiones y desarrollos necesarios para la adecuada funcionalidad y aprovechamiento del suelo; siendo dicha vía estructurante de acceso al asentamiento rural, una vía de comunicación de dominio público.
- Cuando las obras públicas sean de urbanización, la administración pública actuante podrá imponer contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por aquéllas.

17. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Con carácter general, las parcelas delimitadas en el asentamiento rural son de titularidad privada, con excepción de las vías de comunicación que atraviesan el asentamiento: Isla de Jamaica - Cuesta del Salobre (Isla de Madagascar - Islas Vírgenes), que son de Dominio Público.

Se adjunta **ANEXO 2** con la identificación de las parcelas.

18. PARCELACIONES Y SEGREGACIONES.

- 1. Se considerará parcelación o segregación toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes independientes.
- 2. De conformidad con la disposición adicional decimosegunda de la LSYENPC'17 referida a la «Inaplicación de la unidad mínima de cultivo en asentamientos», los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, del territorio y los urbanísticos categorizarán y ordenarán el suelo rústico en el que existan formas tradicionales de población rural, a que se refiere el artículo 34, letra c), de esta ley, en alguna de las categorías de asentamiento rural o agrícola que corresponda en función de sus características de ocupación, sin que a tales efectos les sean aplicables las limitaciones establecidas en los artículos 1 y 2 del Decreto 58/1994, de 22 de abril, modificado por el Decreto 80/1994, de 13 de mayo, por el que se establece la unidad mínima de cultivo».
- 3. En todo caso, las parcelaciones y segregaciones estarán sujetas a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y, en su caso, en la sectorial que pueda resultar de aplicación.
- 4. No se permitirá la segregación de las parcelas cuando requieran de nuevos accesos para las parcelas resultantes.

19. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.

El uso dotacional, de conformidad con el artículo 69.1.b) referido a los Usos admisibles en los asentamientos rurales, que regula los usos admisibles incluyendo reservas de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos, establece que se graduará de acuerdo con los diferentes tipos de asentamientos rurales, con una superficie no superior al 60% de la prevista para los suelos urbanizables ordenados y pudiendo concentrar las mismas en determinados usos, conforme igualmente a las características de los asentamientos.

La ALTERNATIVA 2 propuesta, dispone una serie de espacios previstos para la ubicación de futuras dotaciones y equipamientos, si bien su implantación y modulación quedan remitidas al desarrollo de un Plan Especial que podrá realizarse mediante unidades específicas de actuación que permitan modular temporalmente dichas dotaciones según las necesidades específicas que pudiera tener el asentamiento rural de dichas instalaciones.

- 1. Los planes especiales de ordenación tienen por objeto desarrollar o completar las determinaciones de los planes generales, ordenando elementos específicos de un ámbito territorial determinado de conformidad con el artículo 146. 1. de la LSYENPC'17 con el objeto de:
 - a) Establecer la ordenación pormenorizada de parte del suelo rústico del asentamiento rural.
 - b) Conservar y mejorar el medio y el paisaje naturales y urbano
 - c) Proteger, conservar y rehabilitar el patrimonio histórico canario (en su caso).
 - e) Ordenar los sistemas generales
 - f) Cualesquiera otras análogas que se prevean reglamentariamente.
- 2. Los planes los planes especiales de ordenación podrán modificar la ordenación pormenorizada establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, sin que contravenga la ordenación estructural y justificando su coherencia con la misma.

19.1 EFECTO DE LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.

- 1. La delimitación de la unidad de actuación coloca los terrenos en situación de reparcelación, con prohibición de otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria.

- 2. La reparcelación podrá llevarse a cabo a instancia de los propietarios o de oficio por la Administración, teniendo preferencia la primera de ellas.

Se adjunta **ANEXO 3** con la identificación de la Unidad de Actuación.

20. RÉGIMEN FUERA DE ORDENACIÓN.

- 1.Las instalaciones, construcciones y edificaciones, así como los usos o actividades que, habiendo sido implantados con anterioridad a la aprobación definitiva de este plan resulten incompatibles con el uso global que califica al ámbito delimitado del asentamiento rural o sean disconformes respecto a las condiciones que se establecen en esta normativa, quedarán en situación de fuera de ordenación.
- 2. Se entenderá por fuera de ordenación de carácter grave, cuando se encuentren en algunas de las situaciones siguientes:
 - a) Cuando ocupen suelo calificado como viario o espacio libre público.
 - b) Cuando su altura sea superior a dos plantas establecida como máxima por la norma específica de aplicación.
 - c) Cuando se supere el número máximo de viviendas por parcela que sería autorizable como resultado de los parámetros establecidos en esta normativa o en las normas de planeamiento de desarrollo correspondientes que resulten de aplicación.
- 3. Se entenderá por fuera de ordenación de carácter leve cuando, resultandos disconformes con el Plan, no se encuentren en ninguna de las situaciones descritas en el apartado anterior. Se entenderá como disconforme cuando se incumplan los parámetros tipológicos y/o volumétricos establecidos en esta normativa.
- 4. La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles que pudieran ser incluidos en el Catálogo municipal que establezcan medidas especiales de protección, no constando catalogación en el ámbito.
- 5. No se consideran fuera de ordenación los usos y edificaciones asentados sobre parcelas cuya superficie sea inferior a la estipulada por estas normas, siempre que dichas parcelas aparezcan inscritas con dicha superficie en el Registro de la Propiedad con fecha anterior a la de aprobación definitiva de este Plan.

21. EFECTOS DE LA CALIFICACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN.

- 1. En las instalaciones, construcciones y edificaciones que queden en situación de fuera de ordenación grave solamente se permitirán obras de pequeñas reparaciones para mantenimiento de la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.
- 2. En las instalaciones, construcciones y edificaciones en situación de fuera de ordenación leve se permitirán todas las obras excepto las de nueva edificación y reestructuración, salvo que tengan por objeto adaptar la edificación al presente plan o mantenimiento de la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.
- 3. Como excepción a la limitación establecida a los apartados 1 y 2 de este artículo, cuando el uso se encuentre consolidado serán autorizables, mediante licencia municipal, los usos complementarios y la ejecución de las obras estrictamente necesarias para cumplir las medidas obligatorias impuestas por la legislación sectorial que sean precisas para garantizar el mantenimiento y viabilidad de la actividad.

22. RÉGIMEN DE USOS, ACTIVIDADES Y CONSTRUCCIONES.

Con carácter general, en suelo rústico son usos, actividades y construcciones ordinarios los de carácter agrícola, ganadero, forestal, cinegético, piscícola, de pastoreo, extractivo y de infraestructuras.

De conformidad con el art. 68 de la LSYENPC'17 referido a los *Usos generales*:

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha:	16-05-2024 20:53:41
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-012439	Fecha:	17-05-2024 00:10
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): F7D3A674E1A87D4756374A16C7B4C8BB			
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7D3A674E1A87D4756374A16C7B4C8BB			
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:37		Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:34	



1. En los asentamientos rurales o agrícolas podrán autorizarse las actividades que correspondan a la naturaleza de las fincas y las construcciones e instalaciones que fueran precisas para el ejercicio de ese derecho, reconocidos en los términos de la LSYENPC'17 y precisados en el planeamiento.
2. En los suelos previstos para los asentamientos rurales o agrícolas, se podrán realizar aquellos usos que expresamente contemple el planeamiento, el cual deberá asimismo definir los criterios dimensionales y, cuando esos asentamientos tengan carácter tradicional, deberá establecer las medidas precisas para mantener sus características singulares.
3. En los suelos previstos para los asentamientos rurales o agrícolas se podrá autorizar la ejecución de sistemas generales y de los proyectos de obras o servicios públicos a que se refiere el artículo 19 de la LSYENPC'17, sin que les sea aplicable lo establecido en esta ley sobre actuaciones de interés público o social.

Adicionalmente, en las instalaciones, construcciones y edificaciones en situación de fuera de ordenación se legitima como uso consolidado el existente, sin menoscabo de aquellos que admita la ordenación del asentamiento rural.

De conformidad con el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, en **suelos rústicos de asentamiento rural** resultan zonificados como **Zona C.1.3**, los criterios para la ordenación y la regulación de usos se establecerán en la Subsección 19 del mismo plan, en concreto en los Artículos 108, 109, 110 y 111.

22.1 USOS, ACTIVIDADES Y CONSTRUCCIONES ORDINARIOS ESPECÍFICOS

Los usos ordinarios permitidos y autorizables previstos en la legislación, el régimen de usos previsto para el asentamiento rural propuesto será el siguiente de conformidad con el art. 69.1 de la LSYENPC'17:

22.1.1 Son usos permitidos:

1. El uso residencial, en las condiciones que se determine la ordenación pormenorizada del asentamiento debiendo evitar tipologías y procesos de producción de suelo y edificación propios del suelo urbano y, en particular, los proyectos y promociones para más de dos viviendas, salvo rehabilitación de patrimonio con valor arquitectónico o etnográfico. En todo caso, las viviendas serán de tipo unifamiliar y aislado, admitiéndose una sola vivienda por parcela, incluidas las ya existentes.
El uso residencial, con el carácter de uso ordinario, comprenderá las construcciones e instalaciones fijas, móviles o desmontables destinadas a vivienda unifamiliar.
2. El uso dotacional, incluyendo reservas de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos, cuya dimensión se graduará de acuerdo con los diferentes tipos de asentamientos rurales, con una superficie no superior al 60% de la prevista para los suelos urbanizables ordenados y pudiendo concentrar las mismas en determinados usos, conforme igualmente a las características de los asentamientos.
3. Los usos industriales, vinculados a las actividades agrarias y/o los de carácter artesanal compatibles con el uso residencial del inmueble, así como los talleres compatibles con el uso residencial del inmueble.
4. Los usos comerciales y de servicios, igualmente, conectados con las actividades agrarias y análogas de los asentamientos, así como con las necesidades de las personas residentes, así como la prestación de servicios profesionales.
5. Los usos turísticos en edificaciones preexistentes, de acuerdo con lo que disponga la legislación sectorial
6. La rehabilitación para su conservación, o la reconstrucción en los términos y condiciones previstos en el artículo 161 de esta ley, incluso para destino residencial o turístico, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico, aun cuando se encontraren en situación de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, que habrán de situarse de modo que no afecten a la fachada ni, en su caso, a las partes más valiosas de la edificación. La autorización de los trabajos requerirá la prestación de garantía por importe del 15% del coste total de las obras previstas.

- Otros usos admitidos:
7. La restauración paisajística.
 8. La rehabilitación del patrimonio cultural.

22.1.2 Son usos autorizables:

1. Los usos agrarios y ganaderos, cuyos actos de ejecución se regularán por lo previsto PIO-GC'22 y el PTE-Agropecuario y de conformidad con lo previsto en la legislación vigente.
2. El acondicionamiento y mantenimiento de infraestructuras existentes.
3. La conservación y mantenimiento de instalaciones y edificaciones preexistentes, asociadas a las actividades agrarias.
4. Los usos y actividades que persigan la conservación de los valores naturales y culturales.
5. Las actividades científicas y educativas, cuando requieran la implantación de instalaciones o edificaciones, con carácter permanente.
6. Los usos comunitarios, dotaciones, equipamientos y espacios libres preexistentes.

23. DOTACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.

23.1 DOTACIONES. EQUIPAMIENTOS.

En el ámbito del asentamiento rural (incluidas las edificaciones situadas a menos de 200 metros que forman parte del asentamiento) propuesto no existen dotaciones ni equipamientos públicos constatados.

23.2 INFRAESTRUCTURAS

El uso de infraestructuras comprenderá las actividades, construcciones e instalaciones, de carácter temporal o permanente, necesarias para la ejecución y el mantenimiento de obras y la prestación de servicios relacionados con el transporte de vehículos, aguas, energía u otros, las telecomunicaciones, la depuración y potabilización, el tratamiento de residuos u otros análogos.

23.2.1 ESTRUCTURA VIARIA.

En relación con el estado actual los servicios urbanos, con carácter general, éstos deberán cumplir con las condiciones de la normativa sectorial en vigor así como la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados y por la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación, de la que se aprueba su Reglamento a través del Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, el cual es modificado por el Decreto 148/2001, de 9 de julio; mediante el correspondiente proyecto/proyectos de urbanización.

1. El acceso rodado al núcleo de «ISLA JAMAICA» se realiza a través de un vial denominado Cuesta del Salobre, conformada por calle Isla de Madagascar y Calle Islas Vírgenes:
 - ACCESO POR VIA PAVIMENTADA, que actualmente constituye Vía de comunicación de dominio público (VT) con referencia catastral 35020A019004240000ER.
2. Dicho vial, sirve de soporte para otra vía pavimentada que sirve de acceso rodado al resto del núcleo y que forma parte del asentamiento rural delimitado.
3. El estado de conservación de la calzada existente es muy deteriorado en la vía, además conecta con otra vía pavimentada que se encuentra en el mismo estado de deterioro, carecen de aceras en todo su recorrido.
4. Las determinaciones de ordenación pormenorizada del viario interior del asentamiento rural denominado «ISLA JAMAICA» son las previstas en el plano de ordenación ORD.07/07.

23.2.2 SERVICIOS URBANOS.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha:	16-05-2024 20:53:41
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-012439	Fecha:	17-05-2024 00:10
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): F7D3A674E1A87D4756374A16C7B4C8BB			
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7D3A674E1A87D4756374A16C7B4C8BB			
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:37		Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:34	



1. Los propietarios de las edificaciones e instalaciones deben asegurar la totalidad de los servicios que demanden las construcciones e instalaciones autorizadas en la forma que se determine reglamentariamente, de manera que se conecten a la red general existente.
2. Los nuevos tendidos de alumbrado público, suministro eléctrico o de telecomunicaciones y abastecimiento de agua deberán soterrarse siempre que resulte posible.

CAPÍTULO V. DETERMINACIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

24. DISPOSICIONES GENERALES.

1. La ordenación pormenorizada del asentamiento rural de «ISLA JAMAICA» deberá llevarse a cabo de acuerdo con el régimen de usos y criterios generales de ordenación establecidos dentro del marco de la ordenación de carácter estructural en términos suficientemente precisos, para permitir la legitimación de las actividades de ejecución.
2. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación tendrán en cuenta las actuaciones previstas en el documento de ordenación.
3. El incumplimiento de las previsiones contenidas por causa imputable al titular del terreno, facultará al Ayuntamiento para aplicar las previsiones legales en orden a garantizar su ejecución.

25. UNIDAD MÍNIMA APTA PARA LA EDIFICACIÓN.

1. La unidad mínima de parcela apta para la edificación en el asentamiento es de 1.000/4.000/9.000 m² en función del área homogénea en la cual se encuentre la vivienda de conformidad con el plano ORD.06/07 de ordenación.
2. Esta unidad mínima se corresponde con la media de superficie de las parcelas cuya ubicación forma parte del asentamiento rural delimitado específicamente en el plano de Ordenación Pormenorizada de la Alternativa 2 seleccionada y sus zonas homogéneas, salvo aquellas de menor superficie que constituyan una unidad registral de carácter rústico.
3. Se permite edificar, con carácter excepcional, en parcelas de inferior tamaño en caso de justificarse su carácter residual.

26. CONDICIONES DE DIMENSIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

26.1 OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD.

1. La edificabilidad se corresponde con la superficie edificable máxima de cada parcela, incluyendo garajes, trasteros y elementos complementarios del uso residencial.
2. Se establecen los siguientes parámetros, con tres zonas homogéneas diferenciadas:
 - a) Parcelas aptas para la edificación: Superficie=9.000 m²
Edificabilidad máxima: 250 m² construidos/parcela)
Ocupación máxima: 2,77 % (0,027 m² ocupación/m² parcela)
 - b) Parcelas aptas para la edificación: Superficie=4.000 m²
Edificabilidad máxima: 250 m² construidos/parcela)
Ocupación máxima: 6,25 % (0,062 m² ocupación/m² parcela)
 - c) Parcelas aptas para la edificación: Superficie=1.000 m²
Edificabilidad máxima: 250 m² construidos/parcela)
Ocupación máxima: 25 % (0,25 m² ocupación/m² parcela).

26.2 ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.

1. Con carácter general, la edificación no superará 2 plantas de altura o siete metros, de conformidad con el artículo 58.2. d) de la LSYENPC'17 referido al asentamiento rural de «ISLA JAMAICA» medidos en cada punto del terreno que ocupen.
2. La altura de las edificaciones adosadas a la red viaria existentes a la entrada en vigor del presente documento se miden en el punto medio de dicha longitud de fachada.
3. La edificación no se emplazará en terrenos cuya pendiente supere el 50%.
4. La regla del apartado 1) no se aplicará en el caso de los invernaderos y otras instalaciones temporales y fácilmente desmontables propias de la actividad agraria.

26.3 LONGITUD DE FACHADA Y RETRANQUEOS A LINDEROS.

1. La longitud máxima de las fachadas, incluyendo en las mismas la proyección de cualquier elemento auxiliar de la edificación, no podrá ser superior a 15 metros lineales, salvo condiciones de implantación reguladas por la legislación sectorial.
2. Las edificaciones guardarán un retranqueo mínimo de:
 - a) Tres metros a todos los linderos
 - b) Cinco metros a borde de parcela colindante con viario.
 - c) Nulo en las edificaciones ya existentes a la entrada en vigor del plan, que no cumplan con los tres metros.

27. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. La edificación de la unidad apta para la edificación deberá ser necesariamente aislada quedando prohibidas las tipologías de edificación en hilera o pareada para el uso residencial, salvo las edificaciones residuales. Se prohíbe la tipología urbana residencial de «salón y vivienda».
2. La edificación se ajustará a la tipología aislada, ocupando parcialmente la parcela la unidad apta para la edificación siendo adecuadas al uso y a la explotación a la que se vinculen y disponiéndose de forma libre la edificación en el interior de dicha parcela, guardando estricta proporción con las necesidades de estos.
4. En el caso de construcciones ya existentes adosadas a alguno de los linderos a la entrada en vigor del presente asentamiento rural, las nuevas construcciones se podrán adosar a dichas edificaciones sin que en ningún caso aumente la longitud de las fachadas ya existentes en dichos linderos.
5. En los espacios que separan la edificación a linderos no se admiten construcciones auxiliares o provisionales de ningún tipo.
6. Las edificaciones deberán mantenerse en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
7. Las construcciones deberán estar en armonía con las características arquitectónicas tradicionales y/o de implantación paisajística en el medio rural en el que se inserten y con los elementos de valor arquitectónico de su entorno cercano, en su caso.

28. CONDICIONES ESPECIALES DE IMPLANTACIÓN DE OTROS USOS, ACTIVIDADES Y CONSTRUCCIONES.

1. Las edificaciones relacionadas con la implantación de otros USOS, ACTIVIDADES Y CONSTRUCCIONES autorizables DE CONFORMIDAD CON LA LEGISLACIÓN VIGENTE, de cualquier tipo, deberán cumplir también con las determinaciones del tipo de edificación correspondiente al ámbito del presente asentamiento rural en la concreta parcela en que se encuentre la unidad apta para la edificación.
2. De conformidad con el artículo 8. apartado 3, de *Usos Generales en suelo rústico de asentamientos rurales o agrícolas* se podrá autorizar la ejecución de sistemas y de los proyectos de obras o servicios públicos a que se refiere del artículo 19 de la LSYENPC'17, sin que les sea de aplicación lo establecido en dicha ley sobre actuaciones de interés público o social.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha:	16-05-2024 20:53:41
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-012439	Fecha:	17-05-2024 00:10
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): F7D3A674E1A87D4756374A16C7B4C8BB			
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7D3A674E1A87D4756374A16C7B4C8BB			
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:37	- 14/38 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:34	



29. RESIDUOS.

1. Los contenedores de reciclaje de residuos deben ser ubicados en localizaciones que produzcan menor molestia a los vecinos.
2. Siempre que resulte posible serán colocados dentro de un recinto cuyas paredes no superen 1,5 metros de altura y con un acabado exterior recubierto de piedra o madera.
3. Deberá hacerse un esfuerzo, tanto por parte de los vecinos como por parte de la administración para el control de todos los vertidos ilegales presentes en el área y zonas aledañas, así como el mantenimiento en condiciones de ornato de los invernaderos existentes.

30. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS

Actualmente, de acuerdo con la información a la que se ha tenido acceso, ya que dicho núcleo de población de «ISLA JAMAICA», no está contemplado en la Encuesta de Infraestructuras y Equipamiento Local disponible en la plataforma del ISTAC; existen en dicho ámbito los siguientes servicios afectados de:

- Red de distribución de agua de abasto.
- Red de distribución de agua de riego.
- Red de distribución de electricidad.
- Red de distribución de telefonía.
- Servicio de recogida domiciliaria de basura

30.1.1 Red de distribución de agua de abasto.

1. La red de distribución de agua tiene suficiencia de caudal.
2. El consumo medio se sitúa entre 75-80 m³/día.
3. La calidad del servicio de abastecimiento es bueno.

30.1.2 Red de distribución de agua de riego.

Deberán tenerse en cuenta las restricciones, que en este sentido se pudieran imponer desde el Consejo Insular de Aguas, para el uso del agua destinada al riego.

30.1.3 Red de energía eléctrica.

1. La calidad del servicio de abastecimiento de energía eléctrica es bueno.

30.1.4 Servicio de recogida domiciliaria de basura

1. El servicio de recogida se realiza por el propio ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana
2. La calidad del servicio de recogida domiciliaria de basura es bueno.

30.1.5 Red de alumbrado público.

1. El servicio de alumbrado es inexistente.
2. Deberá suplementarse dicho servicio teniendo en cuenta de la contaminación lumínica que pudiera originar dicho servicio, por lo que deberán implantarse luminarias de baja contaminación lumínica.

30.1.6 Red de saneamiento.

1. Dado que no existe red de saneamiento en el ámbito, de conformidad con el artículo 37.3.c) de la LSyENPC'17, hasta tanto se produzca su conexión con las correspondientes redes generales, las viviendas, así como las redes correspondientes a las instalaciones agrícolas y ganaderas deberán disponer de depuradoras o fosas sépticas, quedando prohibidos los pozos negros.

31. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN MEDIOAMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA DE LA EDIFICACIÓN.

- Serán de aplicación a las intervenciones que se realicen en los suelos rústicos de asentamiento las siguientes medidas ambientales, sin perjuicio de las que se establezcan de manera específica para cada asentamiento, en su ficha correspondiente.
- a) Se integrará el asentamiento en el contexto paisajístico, mediante el adecuado tratamiento de la zona de contacto entre la delimitación del asentamiento y el viario existente con vegetación para preservar el paisaje del valle.
 - b) Las antenas de TV, radio, etc. serán ubicadas en la localización menos visible de las posibles.
 - c) Los nuevos tendidos de alumbrado público, suministro eléctrico o de telecomunicaciones deberán soterrarse siempre que resulte posible.
 - d) Los cerramientos perimetrales no emplearán muros ciegos de altura superior a los 150 cm. Por encima de esa altura se debe emplear rejas y otros elementos no opacos.
 - e) Deberán eliminarse todos los vallados existentes, realizados con elementos provisionales de enrejado y telas existentes en el ámbito de ordenación.

32. RUIDOS.

En este ámbito no existen ningún tipo de contaminación acústica.

CAPÍTULO VI. EJECUCIÓN DEL PLAN.

33. PLAN DE ETAPAS

La presente Modificación Menor es promovida por los vecinos del núcleo de población de «ISLA JAMAICA» adscritos a la **Asociación Plataforma de Afectados de El Salobre, Lomo los Azules y Zonas Aledañas**, plataforma que engloba a los propietarios de las parcelas que forman parte de dicho núcleo poblacional y por lo tanto interesados en la ordenación de dicho ámbito.

La caracterización del asentamiento poblacional de este núcleo cumple con las determinaciones legales que lo categorizan como asentamiento rural, resultando adecuado propiciar y ordenar dicho asentamiento evitando los problemas derivados del abandono de dichos núcleos existentes asegurando una protección ambiental que favorezca la contención controlada de crecimiento así como la reducción de la huella de carbono en estos entornos eminentemente agrícolas, si bien con una necesidad plausible de crecimiento endógeno de la población de derecho.

Para la materialización de lo propuesto en el presente documento, la ordenación del asentamiento rural dentro del PGOSBDT'96 deberán realizarse las siguientes acciones:

- Regularización de los usos, actividades y construcciones existentes.
- Proyecto de urbanización correspondiente a las vías incluidas dentro del asentamiento rural.
- Control de todos los vertidos ilegales presentes en el área y zonas aledañas Deberá hacerse un esfuerzo, tanto por parte de los vecinos como por parte de la administración competente.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha:	16-05-2024 20:53:41
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-012439	Fecha:	17-05-2024 00:10
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): F7D3A674E1A87D4756374A16C7B4C8BB			
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7D3A674E1A87D4756374A16C7B4C8BB			
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:37		Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:34	



CAPÍTULO VII. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO.

34. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL.

En base a la propuesta de la modificación menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en la que se propone incluir dentro de ordenación el Asentamiento Rural objeto de esta de memoria, se incluyen la adaptación de la vía, entorno a la que se ha generado el Asentamiento Rural, a lo especificado en la normativa vigente de accesibilidad.

Por tanto se debe hace referencia a lo definido por la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados y por la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación, de la que se aprueba su Reglamento a través del Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, el cual es modificado por el Decreto 148/2001, de 9 de julio; mediante el correspondiente proyecto/proyectos de urbanización.

Orden TMA/851/2021 habilita en su Artículo 5 dentro de Capítulo III Condiciones generales del itinerario peatonal accesible, a adoptar una solución de plataforma única de uso mixto para el tránsito de vehículos y peatones cuando el ancho o la morfología de la vía impidan la separación entre los itinerarios vehiculares y peatonales. Esta plataforma única deberá tener la calzada y la acera al mismo nivel teniendo prioridad el tránsito peatonal debiendo quedar diferenciada el pavimento de zona preferente para los peatones, así como la señalización vertical de aviso de los vehículos.

De forma complementaria el Manual del Reglamento de Accesibilidad de Canarias de la Ley 8/1995, de 6 de abril de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación en el punto U.1.1.2 Itinerarios mixtos del apartado U.1.1. Normas de diseño y trazado de recorridos públicos establece que estos recorridos deberán tener una anchura mínima de 3 m con una altura libre de obstáculos de 3 metros de alto y una franja peatonal adaptada claramente definida. No deben existir peldaños aislados, ni escaleras ni interrupciones bruscas del itinerario y para poder habitar un espacio de giro o cambio de dirección de un vehículo a motor debe existir un ancho de vía de 6, 50 metros como mínimo.

35. INFORME POR RAZÓN DE GÉNERO.

Desde la Constitución Española se establece como derecho fundamental la igualdad y la no discriminación por razón de sexo, principio recogido en el artículo 14 de dicho texto legal, que se instrumentaliza en el artículo 9.2 disponiendo la obligación de los poderes públicos de promover las condiciones para que la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas.

Dichos preceptos constitucionales, se positivarán en la Resolución de 27 de junio de 2017, por la que se dispone la publicación del Acuerdo que establece las directrices para la elaboración y contenido básico del informe de impacto de género en los proyectos de ley, disposiciones reglamentarias y planes que apruebe el Gobierno de Canarias.

La preceptividad del informe de impacto de género se establece en la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres; la Ley 1/2010, de 26 de febrero, Canaria de Igualdad entre Mujeres y Hombres, y el Decreto 15/2016, de 11 de marzo, del presidente, por el que se establecen las normas internas para la elaboración y tramitación de las iniciativas normativas del Gobierno y se aprueban las directrices sobre su forma y estructura.

En primer lugar, la Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, disponiendo dicho texto legal, que ambos son iguales en dignidad humana, derechos y deberes. El principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres supone la ausencia de toda discriminación, directa o indirecta, por razón de sexo, y, especialmente, las derivadas de la maternidad, la asunción de obligaciones familiares y el estado civil.

A nivel autonómico, la Ley 1/2010, de 26 de febrero, de Igualdad entre Mujeres y Hombres, recoge en su artículo 4.1 como principio general de toda actuación pública, la igualdad de trato entre mujeres y hombres, lo que supone la ausencia de toda discriminación, directa o indirecta, por razón de sexo, en el ámbito educativo, económico, político, social, laboral y cultural, en particular, en lo que se refiere al empleo, a la formación profesional y a las condiciones de trabajo.

Concretamente, el artículo 57 de la Ley Canaria: vivienda, urbanismo y planeamiento dispone que los poderes públicos de Canarias, en coordinación y colaboración con las entidades locales de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias, tendrán en cuenta la perspectiva género en el diseño de las ciudades, en las políticas urbanas, y la definición y ejecución de los planeamientos urbanísticos, y para garantizar de modo efectivo la integración de la perspectiva de género en su «Delimitación Estimada del Asentamiento Rural», los poderes públicos deberán elaborar estadísticas e investigaciones con perspectiva de género, incluyendo la variable sexo y otros aspectos indicados en el artículo 11 de dicha Ley.

A tenor de lo dispuesto en la legislación vigente, el presente documento se someterá a información pública y consulta de las administraciones sectoriales implicadas, concretamente, al Instituto Canario de Igualdad a fin de que por este Organismo se lleven a cabo las consideraciones que se estimen pertinentes, de cara a la consecución de las acciones y objetivos que éste promueve.

Por tanto, se define que las acciones promovidas por el presente documento dan cumplimiento a lo dispuesto en las políticas de igualdad diseñadas por la legislación vigente consistentes en:

- Las medidas afectan directamente a hombres y mujeres.
- La actuación afecta indirectamente a personas.
- Existe igualdad entre hombres y mujeres respecto a su situación dentro de la medida que se plantea
- Existe una situación de igualdad entre hombres y mujeres dentro del ámbito al que se refiere la actuación.
- Hay un uso igualitario del servicio por parte de hombres y mujeres.
- La medida tendrá efectos igualitarios para hombres y mujeres.
- La intervención no tendrá consecuencias en las relaciones de poder entre ambos sexos.
- No incidirá en el aumento de las brechas de género.

36. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

36.1 OBJETO

El estudio económico financiero de la propuesta de Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en adelante PGOSB'T97, se realiza con el objetivo de definir las inversiones necesarias a realizar, el coste aproximado de estas y su naturaleza. Pudiendo ser éstas de carácter público o privado.

De conformidad con el artículo 64 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, los instrumentos de ordenación contendrán un estudio económico-financiero de la ejecución de las obras de urbanización y de

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha:	16-05-2024 20:53:41
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-012439	Fecha:	17-05-2024 00:10
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): F7D3A674E1A87D4756374A16C7B4C8BB			
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7D3A674E1A87D4756374A16C7B4C8BB			
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:37	- 16/38 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:34	



implantación de los servicios públicos, expresando su coste aproximado, diferenciando entre las que tendrán carácter público o privado.

Es por ello que el presente estudio-económico financiero estimará el importe total de la inversión y gastos corrientes públicos necesarios para la ejecución y mantenimiento de todas las infraestructuras y equipamientos previstos en el planeamiento, tanto los correspondientes a sistemas generales como locales, en su caso. Asimismo, estimará los ingresos públicos que se pudieran derivar de la completa ejecución de las previsiones de los instrumentos de ordenación.

Dado que se trata de un núcleo poblacional y consolidado, con acceso a través de una vía de tráfico existente con la única repercusión financiera responde a la necesidad de acondicionar las vías existentes de «ISLA JAMAICA» denominadas Cuesta del Salobre, conformada por calle Isla de Madagascar y Calle Islas Vírgenes; y la Calle Isla de Jamaica. Vías que actualmente se encuentra parcialmente urbanizada y es de titularidad municipal.

En los apartados expuestos a continuación haremos referencia a la repercusión financiera de la ejecución de las obras de urbanización pendientes de ejecutar.

36.2 ÁMBITO DE LA EVALUACIÓN ECONOMICA.

De cara a realizar el estudio financiero tendremos en consideración el estado actual del «Ámbito de Estudio Ambiental» y el estado previsto de ordenación del ámbito tras la Modificación Menor del PGOSBT'97.

La LSyENPC'17, en su Título VIII de Intervención administrativa en garantía de la legalidad ambiental, territorial y urbanística, determina en el Capítulo II de Intervención a través de actos autorizatorios y comunicaciones previas, artículo 329. la delimitación de los actos autorizatorios y comunicaciones previas de los títulos habilitantes para la realización de actuaciones urbanísticas que podrán consistir en actos administrativos autorizatorios o en una comunicación previa dirigida a la Administración competente.

Entre dichos títulos habilitantes, sujetos a licencia municipal y demás actos administrativos de efecto equivalente figuran, por un lado, las actuaciones urbanísticas con carácter previo a su inicio, así como la legalización de las actuaciones urbanísticas que hayan sido ejecutadas o se encuentren en ejecución **sin la preceptiva intervención administrativa previa que las habilite** o contraviniendo, de cualquier otro modo, la legalidad urbanística.

Se define el alcance total de las intervenciones, en este concreto caso, derivadas de la ordenación del ámbito en la legalización de la mayoría de las edificaciones residenciales existentes, que se han ejecutado sin la preceptiva licencia municipal, así como las obras de urbanización restantes del vial en torno al que se ha originado el asentamiento poblacional definido en los planos de ordenación.

36.3 EVALUACION ECONOMICA

La evaluación económica, de ambas actuaciones, tanto de legalización de las edificaciones existentes como de la acción urbanizadora de los espacios públicos existentes, define la sostenibilidad económica de la actuación.

En el presente apartado se procederá a valorar el coste económico de las obras de urbanización previstas para obtener la ordenación del «Ámbito de Estudio Ambiental» en previsión de obtener dicha sostenibilidad económica a través de los títulos habilitantes necesarios sujetos a licencia municipal y demás actos

administrativos de efecto equivalente correspondientes a la Delimitación del Asentamiento ALTERNATIVA 2 seleccionada como la óptima en la propuesta de Borrador del Plan.

36.1 FLUJO DE GASTOS REPERCUTIDOS.

El documento de Ordenación define las obras de urbanización necesarias en la vía rodada denominada «Cuesta del Salobre», conformada por «Calle Isla de Madagascar» y «Calle Islas Vírgenes» y que da acceso al núcleo poblacional «ISLA JAMAICA» que se propone ordenar, además de la vía denominada «Calle Isla de Jamaica» en la parte correspondiente a la delimitación del asentamiento rural.

El estado actual de estas vías, que se encuentran asfaltadas en su mayor parte, es deficitario en relación con el resto de las infraestructuras. El núcleo poblacional no dispone de las instalaciones de infraestructuras de servicios ni del acondicionamiento de los márgenes de dichas vías ni su adecuación a las determinaciones sectoriales correspondientes.

En la presente estimación económica, se asume la necesidad de urbanizar la superficie de las vías, en los tramos que discurren por el asentamiento rural. Dentro de esta acción urbanizadora incluiremos el soterrado de instalaciones, la iluminación de la vía pública, la previsión de una red de saneamiento, las señales viales y el encintado de aceras que serán concretadas mediante el correspondiente proyecto de urbanización.

En base a realizar una estimación económica de los flujos de ingresos y gastos correspondientes al área denominada como Delimitación del Asentamiento ALTERNATIVA 2, se realiza un estudio desglosado de los costes con el objeto de que dichos gastos no afecten a la solvencia económica del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana al repercutir positivamente en la sostenibilidad económica de del balance presupuestario municipal.

36.1.1 Flujos propios de las acciones de urbanización:

Se ha estimado un coste de ejecución material de 90€/m² para los trabajos pendientes:

Tipología de viario	Superficie m²	Coste €/m²	P.E.M. (€)
Urbanizado	3.589,00	90,00	323.010,00
Capa de rodadura	5.511,30	14,00	77.158,00
Total			400.168,20

A este importe debemos sumar los costes propios de los gastos generales de la ejecución material y el beneficio industrial que se corresponde al 6% y al 13% respectivamente.

A continuación, figura el coste de ejecución por contrata de la obra. (P.E.C) correspondiente a los trabajos de urbanización:

	B.I. (%)	Importe (€)
P.E.M.		400.168,20
Gastos generales	13%	52.021,87
Beneficio Industrial	6%	24.010,09
P.E.C.		476.200,16

En base a los datos de la tabla expuesta anteriormente, el **Presupuesto de Ejecución por Contrata (P.E.C) asciende a un total de CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS EUROS CON DIECISEIS CÉNTIMOS DE EURO (476.200,16 €).**



En este caso, la acción urbanizadora correspondería al propio del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, por tanto, no conlleva unos gastos derivados propios de la acción constructiva, como son los importes de licencia y el impuesto de construcción instalaciones y obras (I.C.I.O.), si bien si le repercutirán los gastos de proyectos técnicos y dirección de obra.

En lo referente a los honorarios del técnico/técnicos de redacción de proyecto de urbanización e instalaciones se estiman en un 10% del Presupuesto de Ejecución Material y el importe del visado definido por el Colegio Profesional correspondiente. El importe de los honorarios de dirección de obra se estima en un 4,3 % del P.E.M.

En la tabla expuesta a continuación se establece esta relación de gastos.

Concepto	Base imponible (%)	Importes (€)
Presupuesto de ejecución material		476.200,16
Redacción de Proyecto de urbanización	10% P.E.M	47.620,02
Impuesto I.G.IC.	7%	3.333,40
Subtotal de Proyecto y Dirección de obra		50.953,42

Presupuesto de ejecución material		476.200,16
Dirección de ejecución de obra	4,3%	20.476,61
Impuesto I.G.IC.	7%	1.433,36
Subtotal Dirección de ejecución		21.909,97
Total de honorarios		72.863,39

En base a los datos expuestos en el presente apartado podemos definir que el costo total de la acción urbanizadora dentro del asentamiento rural es de:

Conceptos	Importes (€)
Presupuesto de ejecución por contrata	476.200,16
Total honorarios (Proyecto y Dirección de ejecución de obra)	72.863,39
TOTAL	549.063,54

El importe de la inversión total a realizar para la urbanización del asentamiento rural asciende a **QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL SESENTA Y TRES EUROS CON CINCUENTA Y CUATRO CÉNTIMOS DE EURO (549.063,54 €)**.

36.1.2 Flujos propios de las acciones de mantenimiento y conservación:

A continuación, se realiza valoración de gastos generados al Ayuntamiento por la inclusión del Asentamiento Rural de dentro del PGOSBT96 como suelo ya ordenado desde el punto de vista urbanístico.

Dentro de los gastos de conservación se incluye el mantenimiento de la red viaria, de las zonas verdes, de las redes de abastecimiento de agua y de saneamiento, las redes de electricidad, telefonía y comunicación y por último la gestión de los residuos urbanos.

Coste de mantenimiento del asentamiento rural			
Tipología de coste	Coste por €/ m²	Superficie (m²)	Coste €
Conservación de la red viaria urbanizada	1,13	3.589,00	4.055,57

Conservación de la red viaria capa de rodadura	0,18	5.511,30	968,76
Conservación de las zonas verdes	N.P.		0,00
Abastecimientos de agua	C.T		0,00
Saneamiento	C.T		0,00
Suministro eléctrico	C.T		0,00
Telefonía y comunicación	C.T		0,00
Recogida de residuos	C.T		0,00
TOTAL			5.024,33

N.P.=No procede. C.T.= Cargo a cuenta del titular del suministro o inmueble.
A continuación, vamos a valorar la relación de gastos que le genera al Ayuntamiento la modificación menor del PGOSBT96.

El importe de inversión total a a realizar para el mantenimiento y la conservación del asentamiento rural asciende a **CINCO MIL VEINTICUATRO EUROS CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS DE EURO (5.024,33 €)**.

36.1.3 Flujo de gastos TOTALES:

Como conclusión exponemos en la tabla el total los gastos, derivados de la acción urbanizadora, así como aquellos derivados de la conservación y mantenimiento que la MM del PGOSBT96 para la ordenación del Asentamiento Rural del «ISLA JAMAICA» supone para el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

Conceptos	Importes (€)
Costos derivados de la urbanización y capa de rodadura	549.063,54
Costos derivados de las tareas de conservación y mantenimiento.	5.024,33
TOTAL	554.087,88

El flujo de gastos totales previstos asciende a un total de **QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL OCHENTA Y SIETE EUROS CON OCHENTA Y OCHO CÉNTIMOS DE EURO (554.087,88 €)**.

37. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El informe de sostenibilidad económica de los instrumentos de ordenación o sus modificaciones, de acuerdo con el Artículo 65. del Reglamento de Planeamiento de Canarias, deberá contener, por un lado, 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 y, por otro lado, un análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, valorando los distintos usos e intensidades edificatorias previstas en el instrumento de ordenación.

37.1 EVALUACIÓN DEL IMPACTO ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA.

De acuerdo con las determinaciones de la Ley 21/2013 del 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, se debe considerar la 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 el estudio que acompaña al presente documento de ordenación se definirá, **con independencia al estado de las cuentas del ayuntamiento, la sostenibilidad de la inversión para realizar los trabajos que completen la urbanización dentro del asentamiento rural y su viabilidad económica.** Se estima y así se



espera confirmar que su acción repercute en un flujo de ingresos superior al flujo de gastos, dando un resultado total positivo de ingresos para el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

Esta afirmación expuesta anteriormente se soporta en el análisis de los últimos datos obtenidos a través de la web de transparencia del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana en los apartados de indicadores económicos (<https://eadmin.maspalomas.com/transparencia/economica/indicadores>) donde se muestra el indicador de liquidez inmediata, con un valor del 864%, por parte del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana que confirma la óptima salud financiera del consistorio.

En primer lugar, podemos afirmar que, a partir de los datos mostrados en su web de transparencia, el ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana goza de una buena salud económica y de un estatus de solvencia.

En segundo lugar, tal y como se refiere en el primer párrafo del presente apartado, si confirmamos que la intervención para ordenar el asentamiento rural es viable porque genera un flujo económico total positivo, el estado económico del ayuntamiento no se vería perjudicado e implicaría un influjo económico positivo para su contabilidad.

37.2 SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DE LOS SUELOS. USOS E INTENSIDADES.

La singularidad de la actuación propuesta objeto de esta Modificación Menor que propone el reconocimiento de un núcleo poblacional ya existente que conforma un asentamiento rural, de acuerdo con las determinaciones de la LSyENPC'17, debe justificar la viabilidad económica de la propuesta y definir el nuevo flujo de ingresos derivado del análisis de la suficiencia y adecuación del suelo valorando los distintos usos e intensidades edificatorias en presencia y previstas. De este modo podremos establecer si existe un balance positivo para la sostenibilidad económica de la propuesta para la administración pública implicada.

Las actividades que generan beneficio económico para el municipio, con la propuesta de ordenación prevista en el Borrador del Plan, del asentamiento rural se concretan en:

- La recaudación derivada de la legalización de las viviendas existentes en el asentamiento rural ya ordenado pendientes de regularizar su situación.
- La recaudación municipal correspondiente a la gestión del Impuesto de Bienes Inmuebles de urbana.
- La recaudación asociada a todos los servicios e infraestructuras necesarios derivados de la consolidación del asentamiento rural.

En base a dichas actividades susceptibles de generan beneficio económico a la comunidad de manera que permita la sostenibilidad económica de la actuación, definimos los agentes implicados en las acciones derivadas de la ordenación del ámbito, así como una valoración del beneficio que se deriva de dichas acciones:

- Los ciudadanos residentes en dicho ámbito «ISLA JAMAICA», se verán beneficiados por la posibilidad de legalización de sus viviendas al modificarse la categoría del suelo, pasando a ser suelo Rústico de Asentamiento Rural de conformidad con las determinaciones, tanto de la LSyENPC'17 como del PGOSBT'96 pasando a formar parte de la lista de contribuyentes que adquieren, no solamente derechos sino también obligaciones con la comunidad en materia de tramitación de títulos habilitantes (I.C.I.O. y tasas municipales), en materia de contribución a través del Impuesto de bienes inmuebles y resto de servicios de saneamiento, residuos, abastecimiento de agua, conservación de la red viaria y conservación de las áreas verdes, en su caso.
- Los nuevos propietarios del suelo susceptible de segregación adquieren un derecho edificatorio vinculado a la explotación agrícola, pudiendo edificar de forma controlada y ordenada generando un beneficio económico para el ayuntamiento en base a los impuestos de I.C.I.O. y las tasas municipales

propias de la licencia y adhiriéndose, posteriormente, a las obligaciones descritas en el párrafo anterior.

- El ayuntamiento, a su vez, experimentara un incremento recaudatorio en sus arcas, derivado de la ordenación de dicho núcleo existente que, de confirmarse que genera un flujo positivo de ingresos superior al flujo de ingresos negativos, propio de los trabajos de urbanización, podría permitirle sufragar las actuaciones derivadas de la Modificación Menor del PGST'96 sin perjuicio alguno para su equilibrio económico actual.

37.3 OBJETO.

Para justificar la suficiencia y adecuación de la ordenación propuesta, el flujo económico generado por la ordenación urbanística propuesta del ámbito debe ser superior a la inversión requerida para acometer las acciones urbanizadoras, para asegurar que la modificación menor del PGOSBT'96 no tenga impacto negativo en el balance económico del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

Para ello procedemos a realizar un análisis y una cuantificación de cada uno de los ingresos previstos para Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana por los usos e intensidades previstos.

37.4 FLUJO DE INGRESOS DERIVADOS DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN

Una vez hemos calculado los costes totales de las acciones de urbanización y la correspondiente repercusión económica anual asociada al asentamiento rural vamos a calcular los ingresos que se generaran para el Ayuntamiento a partir de la modificación menor del PGOSBT'96.

En primer lugar, se realiza una estimación de los ingresos derivados de la nueva edificabilidad generada en concepto de tasas e impuestos municipales fruto de las nuevas edificaciones que constituirán el asentamiento rural y en segundo lugar los impuestos y tasas obtenidas a partir de las obras nuevas y la legalización de las edificaciones existentes, así como el mantenimiento de los elementos de urbanización en presencia.

37.4.1 Flujo de ingresos obtenidos a partir de la construcción edificaciones de obra nueva:

La edificabilidad definida en la memoria de ordenación del documento en la nueva área dividido en 7 parcelas es de 0,25 m²/ m². Veamos el incremento de edificabilidad definida en el asentamiento rural.

Edificabilidad actual	Edificabilidad Alternativa 2	Incremento de edificabilidad
SIN DEFINIR	250 m2/parcela	250 m2/parcela

Esta edificabilidad repercutida al incremento de 7 parcelas derivadas de la ordenación, con una limitación de una vivienda por parcela, supone un incremento de viviendas tal y como se muestra en la tabla a continuación:

N.º de viviendas actuales	N.º de viviendas Alternativa 2	Incremento de viviendas
49,00	56,00	7,00

Este incremento de viviendas en parcelas de 250 m² con una edificabilidad de 0,25 m²/ m² genera una superficie construida de:

Edificabilidad m ²	N.º de parcelas nuevas	m ² edificables por parcela	Incremento de m ² edificables totales
f/área homogénea	7,00	250,00	1.750,00

Tomando como valor del coste del m² de obra nueva estimado de 1.300 euros/ m², el coste total de los 1.750 m² construidos de nueva planta autorizables serán de:

Incremento de m² edificables totales	€/ m² de obra nueva construida	Presupuesto de ejecución Material (€)
1.750,00	1.300,00	2.275.000,00

Tomando en consideración el presupuesto de ejecución material se obtiene, tras sumarle los gastos generales y el beneficio industrial, el presupuesto de ejecución por contrata. Importe sobre el que se le impondrá el impuesto de la construcción, instalaciones y obras y las tasas de la licencia de dicho ayuntamiento <https://www.maspalomas.com/ordenanzas-fiscales-impuestos>:

Concepto	% imponible	Importe (€)
Presupuesto de Ejecución material		2.275.000,00
Gastos generales	13%	295.750,00
Beneficio Industrial	6%	136.500,00
Presupuesto de ejecución por contrata (P.E.C)		2.707.250,00

Como hemos mencionado anteriormente, aplicando al presupuesto de ejecución por contrata las tasas de licencia y el I.C.I.O. obtenemos el flujo de ingresos positivo para al ayuntamiento, objeto de estudio de este apartado:

Presupuesto de Ejecución material		2.707.250,00
	% imponible	Importe (€)
I.C.I.O.	3,2%	86.632,00
Tasas de licencia	901,52 x vivienda.	6.310,64
Certificado final de obra	90,15 x vivienda	631,05
Flujo de ingresos TOTALES		93.373,69

El importe total de ingresos obtenido a partir de las licencias de edificaciones de obra nueva asciende **NOVENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SETENTA Y TRES EUROS CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS DE EURO (93.373,69 €)**

37.4.2 Flujo de ingresos obtenidos a partir de la legalización de las viviendas del Asentamiento:

La modificación del plan menor supondrá que las viviendas definidas en el asentamiento rural queden provistas de un marco legal de ordenación que permite la regularización de los usos, edificaciones e instalaciones situados en el ámbito del asentamiento, así como aquellas edificaciones situadas a menos de 200 metros del perímetro del ámbito.

En base a estos datos se procede a realizar la estimación económica para conocer el flujo económico de ingreso procedente de las acciones de legalización de las viviendas, que en la actualidad suponen 49 viviendas estimadas dentro del asentamiento rural y 19 en sus inmediaciones, si bien dada la naturaleza del asentamiento y teniendo en cuenta que las edificaciones colindantes constituyen igualmente un asentamiento rural solamente se consideran las viviendas que en ningún caso pasarán a formar parte de otro asentamiento.

Existen 19 viviendas situadas a menos de 200 metros de distancia que no son susceptibles de formar parte de otro asentamiento poblacional susceptible de ser ordenado.

Estimando una superficie de 12.250 metros cuadrados construidos y una media de viviendas de 250 m² por vivienda para aquellas situadas en el perímetro de los 200 metros con un coste estimado de 1000 €/ m², obtenemos el número total de metros cuadrados objeto de legalización:

Número de viviendas totales asentamiento a legalizar	M² aproximados por vivienda	M² totales a legalizar
49	250,00	12.250,00
19	250,00	4.750,00

M² totales a legalizar	Coste del m² construido Importe (€)	Valoración económica de los m² a legalizar en el asentamiento (€)
12.250,00	1.000,00	12.250.000,00
4.750,00	1.000,00	4.750.000,00
TOTAL		17.000.000,00

El presupuesto de ejecución material de las viviendas a legalizar en m² de suelo construido asciende a un total de **DIECISIETE MILLONES DE EUROS (17.000.000,00€)**.

A esta cifra se le debe imponer las tasas de licencia urbanística y el impuesto de construcciones instalaciones y obras que deberá ser abonado por el propietario de la vivienda. Las cuales figuran a continuación:

Concepto	% B.I.	Importe (€)
P.E.M		17.000.000,00
Beneficio industrial	13	2.210.000,00
Gastos generales	6	1.020.000,00
Presupuesto de ejecución por contrata (P.E.C)		20.230.000,00

Concepto	% B.I.	Importe (€)
I.C.I.O	3,2%	647.360,00
Tasas de licencia urbanística.	901,52€ x vivienda	61.303,36
Tasas de certificado final de obra	90,15 € x vivienda	6.130,00
TOTAL		714.793,56

Por lo tanto, en base a la tabla expuesta, los ingresos previstos por parte del ayuntamiento procedentes del flujo de legalización de las viviendas del asentamiento rural ascienden a un total de **SETECIENTOS CATORCE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS CON CINCUENTA Y SEIS CÉNTIMOS DE EURO (714.793,56 €)**.

Los ingresos derivados de los impuestos y tasas municipales relacionados con la legalización de las edificaciones existentes y sus tasas/impuestos correspondientes asciende a:

Concepto	Importe (€)
Construcción de nuevas viviendas	93.373,69
Legalización de viviendas	714.793,56
TOTAL	808.367,25



El total de ingresos previstos por parte del ayuntamiento procedentes del flujo de legalización de las viviendas del asentamiento rural asciende a un total de **OCHOCIENTOS OCHO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS DE EURO (808.367,25 €)**.

37.4.3 Flujo de ingresos obtenidos a partir del cobro de impuestos y tasas por servicios por años. Impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.).

Tal y como lo exige la ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES cualquier bien inmueble, ya sea de naturaleza rústica o urbana, debe abonar anualmente el impuesto de bienes inmuebles (I.B.I) asociado a su valor catastral. La base imponible del impuesto de bienes inmuebles de las viviendas del asentamiento rural se ha calculado a partir de una aproximación basada en recibos reales del I.B.I de algunos inmuebles que ya se hallan pagando el mencionado impuesto, el cual fija un impuesto aproximado de 400 euros para las viviendas de 250 m² y aquellas situadas dentro del perímetro de los 200 metros.

En el asentamiento rural hay un total de 49 viviendas. Considerando una superficie media por vivienda en dicho ámbito de 250 m². El resto de nuevas viviendas y aquellas situadas en el perímetro suman un total de 19 viviendas, por lo tanto, se generará un flujo económico total valorado de:

Viviendas del Asentamiento Rural	Base imponible promedio de I.B.I por vivienda en €	Recaudación en euros del I.B.I €
49	400,00	19.600,00
19	400,00	7.600,00
Flujo de ingresos TOTALES		27.200,00

Por tanto, el flujo de ingresos generado por la recaudación del Impuesto de Bienes Inmueble asciende a **VEINTISIETE MIL DOSCIENTOS EUROS (27.200,00€)**.

37.4.4 Flujo de ingresos totales:

A continuación, el volumen total de ingresos generados a favor de ayuntamiento a partir de la modificación menor del PGOSBT96 propuesta sería el siguiente:

Estimación de ingresos municipales procedentes de la ordenación del asentamiento rural (€)	
Flujo de ingresos obtenidos a partir de la construcción de edificaciones de obra nueva:	
Impuesto de construcciones instalaciones y obras y Tasas de licencia urbanística de la legalización de viviendas	808.167,25
Impuesto de bienes inmuebles	27.200,00
TOTAL	835.367,25

La estimación de ingresos totales procedentes de la ordenación del Asentamiento Rural «ISLA JAMAICA» asciende a un total de **OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS DE EURO (835.367,25 €)**.

37.4.5 Flujo económico resultante.

Tras haber analizado los flujos de ingresos y gastos totales a continuación exponemos a modo de síntesis la resultante de la suma de ambos:

FLUJO ECONÓMICO RESULTANTE (€)	
Flujo económico de ingresos	835.367,25
Flujo económico de gastos	554.087,88

FLUJO ECONÓMICO TOTAL	281.479,37
-----------------------	------------

El flujo económico positivo resultante entre gastos e ingresos sería de **DOSCIENTOS OCHENTA Y UNO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE EUROS CON TREINTA Y SIETE CÉNTIMOS DE EURO (281.479,37€)**.

37.4.6 OTROS INGRESOS NO INCLUIDOS EN EL FLUJO ECONÓMICO DEL ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD.

De forma paralela a los ingresos definidos en los apartados anteriores existen una serie de ingresos complementarios que también son derivados por la Modificación Menor del Plan propuesto, pero que no han sido considerados dentro del balance de gastos e ingresos. El motivo de esta exclusión es que los datos obtenidos atestiguan el ingreso económico generado para el ayuntamiento, pero no el coste que le genera al ayuntamiento realizar estas actividades. Teóricamente la naturaleza de estas actividades no debe generar beneficio para la administración, por este motivo entendemos que el balance ingresos/gastos es 0 y que no repercutiría en el informe de sostenibilidad previo. No obstante, consideramos a bien tenerlos en cuenta y definir el flujo económico que generan. A continuación, se realiza el análisis de los ingresos originados por el servicio de recogida de residuos urbanos. Para los usos diferentes al de Residencial (Vivienda Aislada) se ha tenido en consideración la presencia de dos comercios.

Red de abastecimiento y evacuación de agua

Según el artículo 4 del Capítulo IV de la ORDENANZA REGULADORA DE LAS TARIFAS DE ALCANTARILLADO-SANEAMIENTO Y DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES es de obligado pago las tasas correspondientes al servicio de alcantarillado-saneamiento por cada metro cúbico de agua consumida, y al servicio de alcantarillado-saneamiento, depuración y evacuación de aguas residuales. Por cada metro cúbico o fracción de agua potables o facturada. En el mencionado artículo se define el correspondiente importe por m³ de agua o fracción de ambos servicios, los cuales exponemos a continuación:

Tipo de Servicio	Coste por m³ de agua.
Servicio de alcantarillado-saneamiento	0,22
Servicio de alcantarillado-saneamiento, depuración y evacuación de aguas residuales	0,61

Según el Instituto Nacional de Estadística el consumo medio de una vivienda en España es de 133 l por habitante y día.

En base a datos del INE definimos el porcentaje de tipos de familias que hay en España.

Tipología de familias	Porcentaje en España	N.º de miembros
Persona sola menor de 65 años	0,15	1
Persona sola de 65 años o más	0,11	1
Pareja sin hijos	0,21	2
Pareja con hijos	0,33	4
Madre o padre con hijos	0,10	3
Otros	0,10	1

(*) Se establece que las familias con hijos tienen 2 hijos de media.

En base a estos porcentajes definiremos la relación de familias que habitan en el asentamiento y así calcularemos el número de litros de agua consumidos. Estimando que el asentamiento rural tendrá 75



viviendas, de las cuales 10 pudieran estar deshabitadas y considerando el posible tipo de familias que habitan en ellas.

Tipología de familias	N.º de Núcleo familiares en el Asentamiento por tipología	N.º de miembros por vivienda	Número total de habitantes por tipología
Persona sola menor de 65 años	11	1,00	11
Persona sola de 65 años o más	8	1,00	8
Pareja sin hijos	16	2,00	32
Pareja con hijos	25	4,00	99
Madre o padre con hijos	8	3,00	22
Otros	8	1,00	8
Número total de habitantes estimado			180

El número estimado de habitantes asciende a 180 personas dentro del asentamiento a los cuales le aplicamos un consumo medio de 133 litros de agua/persona, genera:

Consumo de agua anual en el asentamiento	
Habitantes en el asentamiento	180
Litros de agua medio por habitante	133,00
Litros de agua/habitante día	23.940
Consumo de litros/año en el Asentamiento.	87.381,00

El número de litros suministrados al año se multiplica por la tasa de servicio de alcantarillado por litro de agua consumida obteniendo los ingresos previstos del ayuntamiento.

De forma análoga a la hora de calcular los ingresos del servicio de alcantarillado/saneamiento por litro de agua facturado, partimos de la premisa que los litros de agua consumido son los litros de agua facturado, aplicando un coeficiente de minoración del 8% para calcular el importe de ingresos generado por el “Servicio de alcantarillado/Saneamiento por litro de agua facturado”.

Tipo de Servicio	Coste por m³ de agua.	Litros de agua año	Ingresos por servicio/año (€)
Servicio de alcantarillado-saneamiento por litro de agua consumida	0,22	8.738.100	1.922.382,00
Servicio de alcantarillado-saneamiento por litro de agua facturado.	0,61	8.039.052	4.903.821,72
TOTAL			6.826.203,72

El total obtenido en esta tabla es la cifra de ingresos netos que obtiene el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana al año. De este importe se asumen los costos derivados de ambos servicios que comprende entre otros los gastos de construcción, amortización y de constitución de reservas de sustitución, de todas las instalaciones de captación, de tratamiento y de distribución del agua, además de los gastos de tratamiento, de explotación y de mantenimiento, incluido el de la red de canalizaciones y de los servicios administrativos de gestión de los abonados cuando existen, así como los gastos de preservación del recurso.

Este importe suele incluir distintos impuestos de un importe recaudados por las administraciones o el Estado. Entendiendo que los ingresos obtenidos por los servicios de suministro de agua y saneamiento no generan beneficio económico para el ayuntamiento.

Tasa de residuos

Por último, debemos considerar los ingresos generados fruto de la gestión de residuos urbanos tal como figura en el Epígrafe II del artículo N.º 6 de Capítulo V de la ORDENANZA FISCAL DE LA TASA SOBRE RECOGIDA DOMICILIARIA DE BASURA en el cual en función a la tipología edificatoria define una tasa semestral imponible por inmueble. En el asentamiento rural tenemos la siguiente relación de edificación estimada en función de su tipología y uso.

Tipología edificatoria	Unidades
Residencial: Vivienda aislada	75
Comercios	0

Y estos son los importes semestrales que exige la ORDENANZA FISCAL DE LA TASA SOBRE RECOGIDA DOMICILIARIA DE BASURA en función de tipología y uso:

Tipología edificatoria	Cuota semestral (€)	Cuota Anual (€)
Residencial: Vivienda aislada	48,08	93,16
Comercios	63,11	126,22

Lo que genera un importe anual de recaudación proveniente de la recogida de residuos urbanos por tipología edificatoria de:

Tipología edificatoria	Unidades	Cuota Anual (€)	Subtotales (€)
Vivienda aislada	75	93,16	6.987,00
Comercios	0	126,22	0
Total			6.987,00

Por tanto, el importe anual de ingreso al año obtenido a partir de la recogida de residuos asciende a **SEIS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE EUROS (6.987,00 €)**.

De forma análoga a lo considerado con los ingresos procedentes de los servicios de abastecimiento y saneamiento de agua se considera que el ingreso generado a partir de la gestión de residuos no repercute en beneficios económicos para el ayuntamiento, sufragando los ingresos los costes derivados de esta actividad.

37.4.7 CONCLUSIONES

Tras haber realizado una estimación inicial de los flujos económicos generados por la propuesta de Modificación Menor del PGOSBT’96 de Tirajana para la ordenación del Asentamiento Rural del «ISLA JAMAICA» y confirmando la estimación expuesta en el apartado 36.1, con una previsión del flujo económico total de la inversión del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana para completar la urbanización positiva no afectando a la solvencia de este.

Dicha estimación, tras el análisis detallado arroja un resultado de la inversión en la acción urbanizadora para la ordenación del asentamiento rural generando un flujo resultante desglosado en los apartados anteriores cuyo importe previsto asciende a un total de gasto de **QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL OCHENTA Y SIETE EUROS CON OCHENTA Y OCHO CÉNTIMOS DE EURO (554.087,88 €)**. Por otro lado, la estimación



de ingresos totales procedentes de la ordenación del Asentamiento Rural «ISLA JAMAICA» asciende a un total de **OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS DE EURO (835.367,25 €).**

El flujo total positivo resultante arroja un superávit de **DOSCIENTOS OCHENTA Y UNO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE EUROS CON TREINTA Y SIETE CÉNTIMOS DE EURO (281.479,37 €)**, por lo que la aprobación de la propuesta del Borrador del Plan de la Modificación Menor del PGOSBT96 para la ordenación del Asentamiento Rural del «ISLA JAMAICA» es asumible por parte del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana al repercutir positivamente en la sostenibilidad económica de del balance presupuestario municipal.

En base a lo analizado en la web de transparencia del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, que muestra un estado económico positivo, la propuesta de Modificación Menor que se presenta, lejos de perjudicar el estado de la hacienda pública, produce un influjo económico POSITIVO a las arcas municipales.

En Gran Canaria, a 16 de mayo de 2024.

KURSON
GHATTAS
ANA -
43652505T

Ana Kursón Ghattas
Arquitecto
Colegiado C.O.A.G.C. Nº 1398

Firmado digitalmente por KURSON GHATTAS ANA - 43652505T
Fecha: 2024.05.16 20:53:41 +01'00'

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 16-05-2024 20:53:41	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-012439	Fecha: 17-05-2024 00:10	
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): F7D3A674E1A87D4756374A16C7B4C8BB Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7D3A674E1A87D4756374A16C7B4C8BB			
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:37			

- 23/38 -

Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:34

38. ANEXO 1

Consulta Descriptiva y Gráfica de Datos Catastrales
35020A019004240000ER
35020A019004230000EK

Modificación Menor del PGO_Ámbito: «ISLA JAMAICA»
Municipio de San Bartolomé de Tirajana

Memoria de Ordenación

20

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha:	16-05-2024 20:53:41	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-012439	Fecha:	17-05-2024 00:10	
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): F7D3A674E1A87D4756374A16C7B4C8BB Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7D3A674E1A87D4756374A16C7B4C8BB				
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:37				

- 24/38 -

Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:34

 GOBIERNO DE ESPAÑA	VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO MINISTERIO DE HACIENDA	SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATÁSTRO
---	---	---

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 35020A019004240000ER

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 19 Parcela 424

CUESTA DEL SALOBRE. SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superfície construída:

Año construcción:

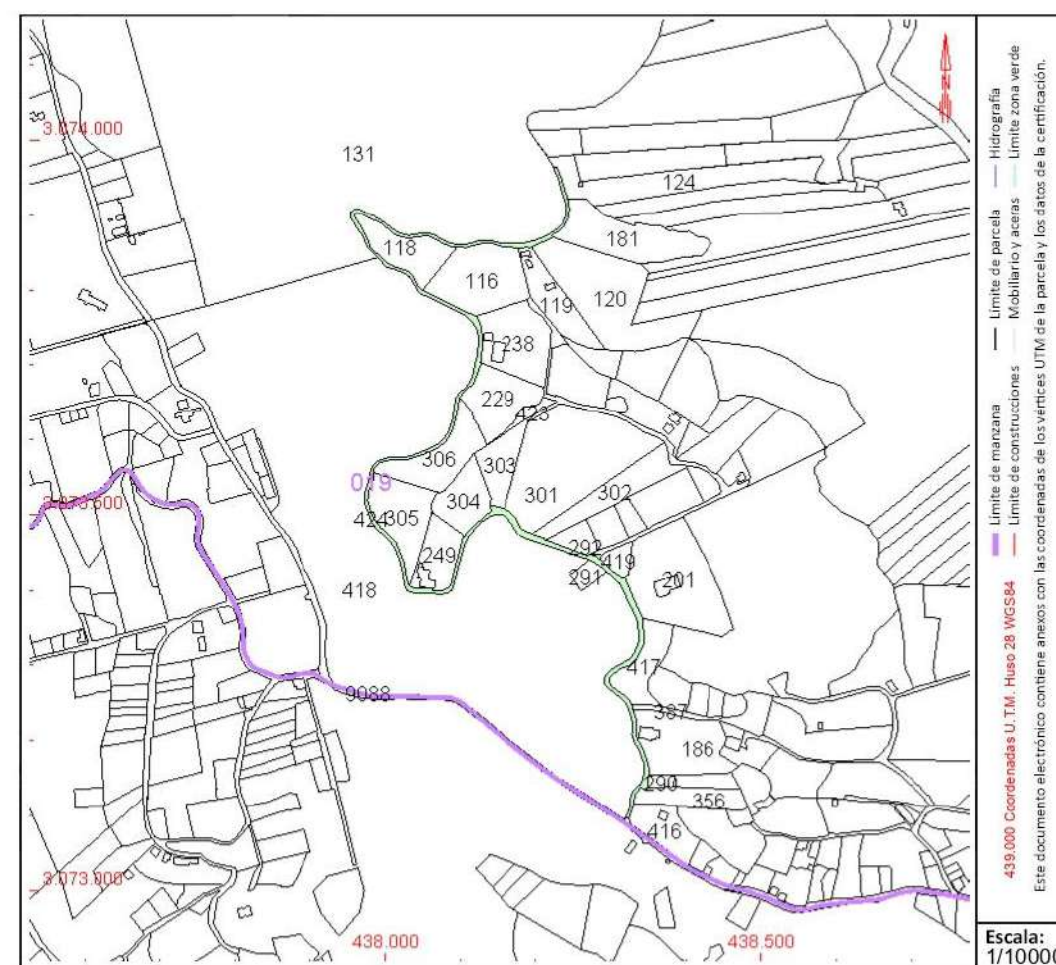
Cultivo

[illegible]**PARCELA**

Superficie gráfica: 9.367 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes , 8 de Abril de 2024

Modificación Menor del PGO Ámbito: «ISLA JAMAICA»

Municipio de San Bartolomé de Tirajana

Memoria de Ordenación

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 16-05-2024 20:53:41
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-012439	Fecha: 17-05-2024 00:10
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): F7D3A674E1A87D4756374A16C7B4C8BB Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7D3A674E1A87D4756374A16C7B4C8BB		
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:37		- 25/38 - Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:37



PARCELA

Superficie gráfica: 3.589 m2

Polígono 19 Parcela 423

Participación del inmueble: 100,00 %

CUESTA DEL SALOBRE. SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Tipo:

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superfície construída:

Año construcción:

Cultivo

Mapa catastral de la zona de C/ ISLAS DE JAMAICA y C/ ISLAS VIRGENES. El mapa muestra parcelas numeradas (238, 300, 429, 229, 430, 423, 303, 301, 302, 420, 419, 201, 428, 299, 298, 110, 297, 294, 200, 292, 296, 295, 294) y calles. Se indican límites de parcela, manzana y construcciones. Hay una leyenda en la parte superior derecha y una escala en la inferior derecha.

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes , 8 de Abril de 2024

Modificación Menor del PGO Ámbito: «ISLA JAMAICA»

Municipio de San Bartolomé de Tirajana

Memoria de Ordenación

22

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 16-05-2024 20:53:41
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-012439	Fecha: 17-05-2024 00:10
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): F7D3A674E1A87D4756374A16C7B4C8BB Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7D3A674E1A87D4756374A16C7B4C8BB		
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:37		- 26/38 - Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:37



1. ANEXO 2

Identificación de las Parcelas Catastrales. Datos.

Modificación Menor del PGO_Ámbito: «ISLA JAMAICA»
Municipio de San Bartolomé de Tirajana

Memoria de Ordenación

23

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa			Fecha: 16-05-2024 20:53:41	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-012439			Fecha: 17-05-2024 00:10	
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): F7D3A674E1A87D4756374A16C7B4C8BB Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7D3A674E1A87D4756374A16C7B4C8BB					
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:37					
- 27/38 -					Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:34

18	35020A01900420000EF		19	420	1.964,00	1.964,00	0,00	1.000	1.96	18A	28,18	7,6%
					1.964,00	1.964,00	0,00		1.96	18B	32,31	14,7%
											60,49	22%
19	35020A019002920000ET	35020A019002920001RY	19	292	1.696,00	1.696,00	0,00	1.000	1.70	19A	219,66	13,0%
					1.696,00	1.696,00	0,00		1.70	19B	81,29	9,4%
										19C	605,58	40,9%
					1.696,00	1.696,00	0,00		1.70		906,53	63%
20	35020A019003020000EJ	35020A019003020001RK	19	302	6.013,00	6.013,00	0,00	4.000	1.50	20A	119,80	4,1%
					6.013,00	6.013,00	0,00				119,80	4%
21	35020A019003010000EI	35020A019003010001RO	19	301	19.693,00	19.693,00	0,00	9.000	2.19			
					19.693,00	19.693,00	0,00		2.19		0,00	0%
22	35020A019003030000EE	35020A019003030001RR	19	303	4.139,00	4.139,00	0,00	4.000	1.03	22A	509,12	13,3%
					4.139,00	4.139,00	0,00		1.03		509,12	13%
23	35020A019003040000ES	35020A019003040001RD	19	304	4.711,00	4.711,00	0,00	4.000	1.18	23A	108,16	4,4%
					4.711,00	4.711,00	0,00		1.18	23B	101,08	16,3%
									1.18		209,24	21%
24	35020A019002490000EY		19	249	3.982,00	3.982,00	0,00	4.000	1.10			
		001900400DR37D0001WS			427,00	427,00				24A	115,29	6,8%
					4.409,00	4.409,00	0,00		1.10		115,29	7%
25	35020A019003050000EZ	35020A019003050001RX	19	305	6.798,00	6.798,00	0,00	4.000	1.70	25A	160,99	3,9%
					6.798,00	6.798,00	0,00		1.70		160,99	4%
26	35020A019003060000EU - Unidad de Actuación -	35020A019003060001RI	19	306	6.644,00	6.644,00	5.486,01	4.000	1.66	26A	124,63	2,3%
					6.644,00	6.644,00	5.486,01		1.66		124,63	2%
27	35020A019004300000EI		19	430	802,00	802,00	802,00	4.000	0.20			
					802,00	802,00	802,00		0.20		0,00	0%
28	35020A019004240000ER CARRETERA: Islas Virgenes e Isla Madagascar		19	424	9.367,00	5.511,30	0,00					
					9.367,00	5.511,30	0,00					
29	35020A019004230000EK CARRETERA: Isla de Jamaica		19	423	3.589,00	3.589,00	0,00					
					3.589,00	3.589,00	0,00					
TOTAL CONSTRUIDO										6.856,86		



1. ANEXO 3

Unidad de Actuación.

Modificación Menor del PGO_Ámbito: «ISLA JAMAICA»
Municipio de San Bartolomé de Tirajana

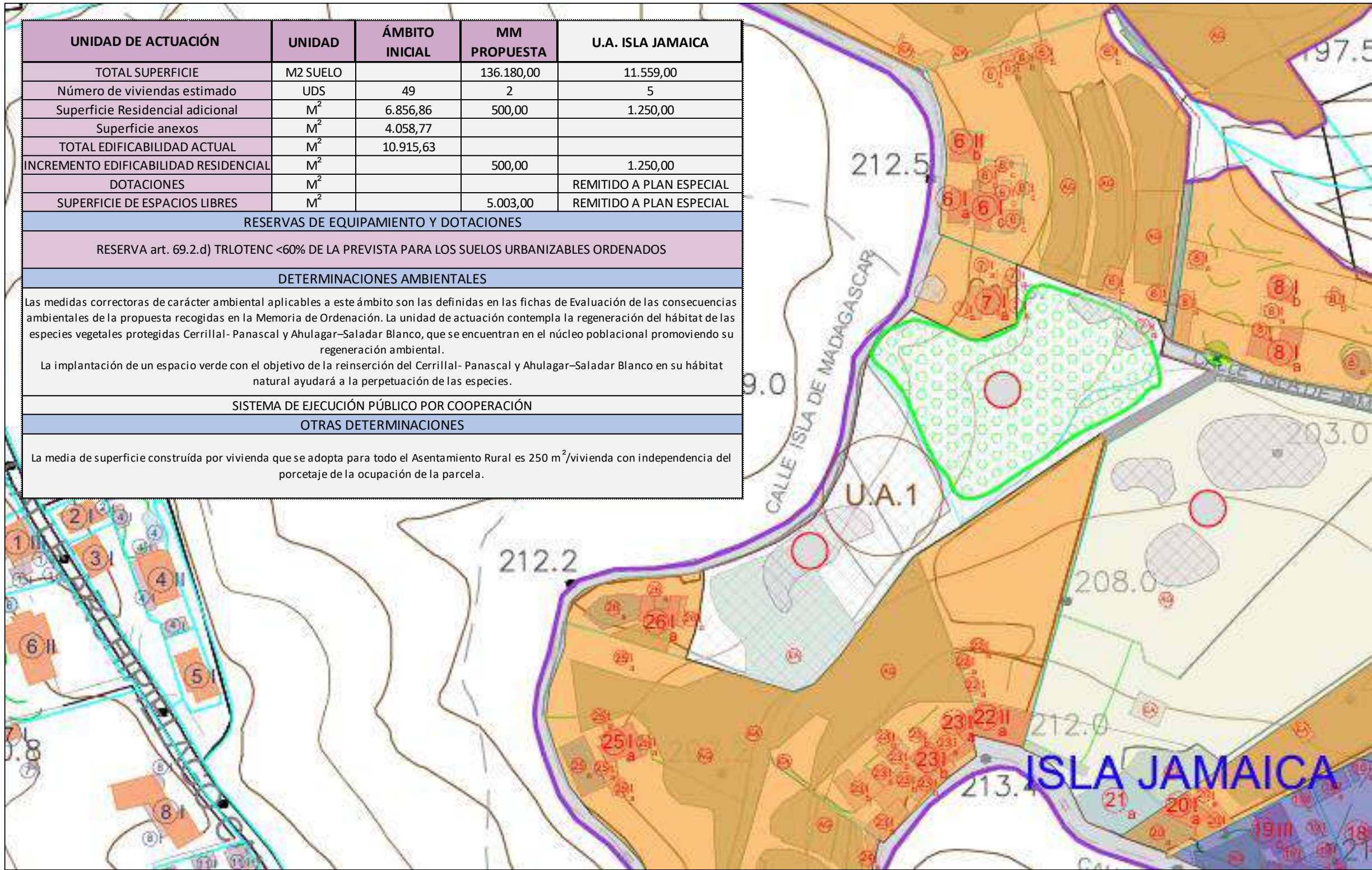
Memoria de Ordenación

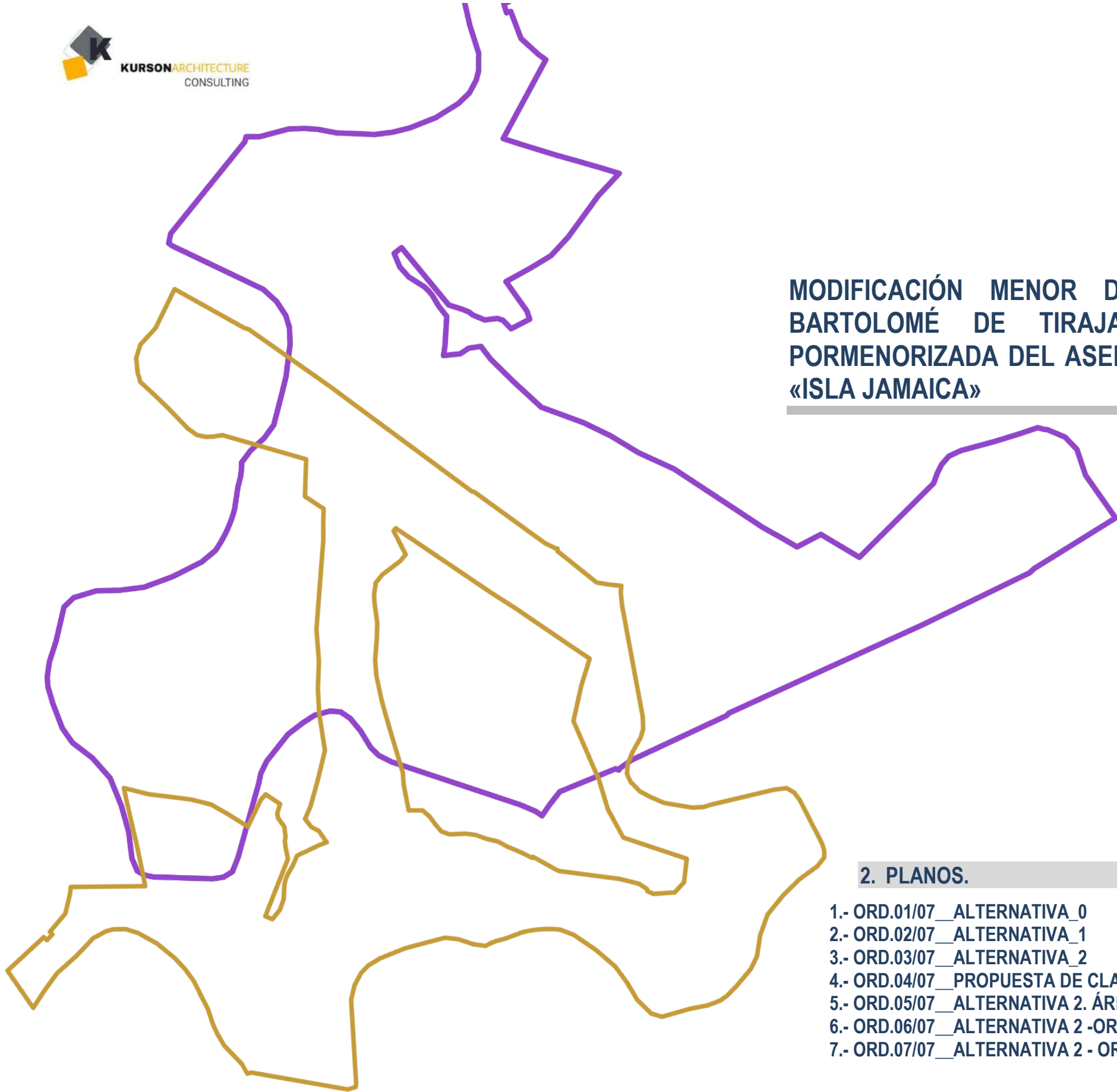
El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha:	16-05-2024 20:53:41	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-012439	Fecha:	17-05-2024 00:10	
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): F7D3A674E1A87D4756374A16C7B4C8BB Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7D3A674E1A87D4756374A16C7B4C8BB				
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:37				

- 29/38 -

Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:34





**MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE SAN
BARTOLOMÉ DE TIRAJANA PARA LA ORDENACIÓN
PORMENORIZADA DEL ASENTAMIENTO RURAL DENOMINADO
«ISLA JAMAICA»**

**BORRADOR DEL PLAN
TOMO II_DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN**

2. PLANOS.

- 1.- ORD.01/07 __ALTERNATIVA_0
- 2.- ORD.02/07 __ALTERNATIVA_1
- 3.- ORD.03/07 __ALTERNATIVA_2
- 4.- ORD.04/07 __PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL P.G.O.
- 5.- ORD.05/07 __ALTERNATIVA 2. ÁREAS HOMOGÉNEAS.
- 6.- ORD.06/07 __ALTERNATIVA 2 -ORDENACIÓN PORMENORIZADA
- 7.- ORD.07/07 __ALTERNATIVA 2 - ORDENACIÓN DE LAS VÍAS.

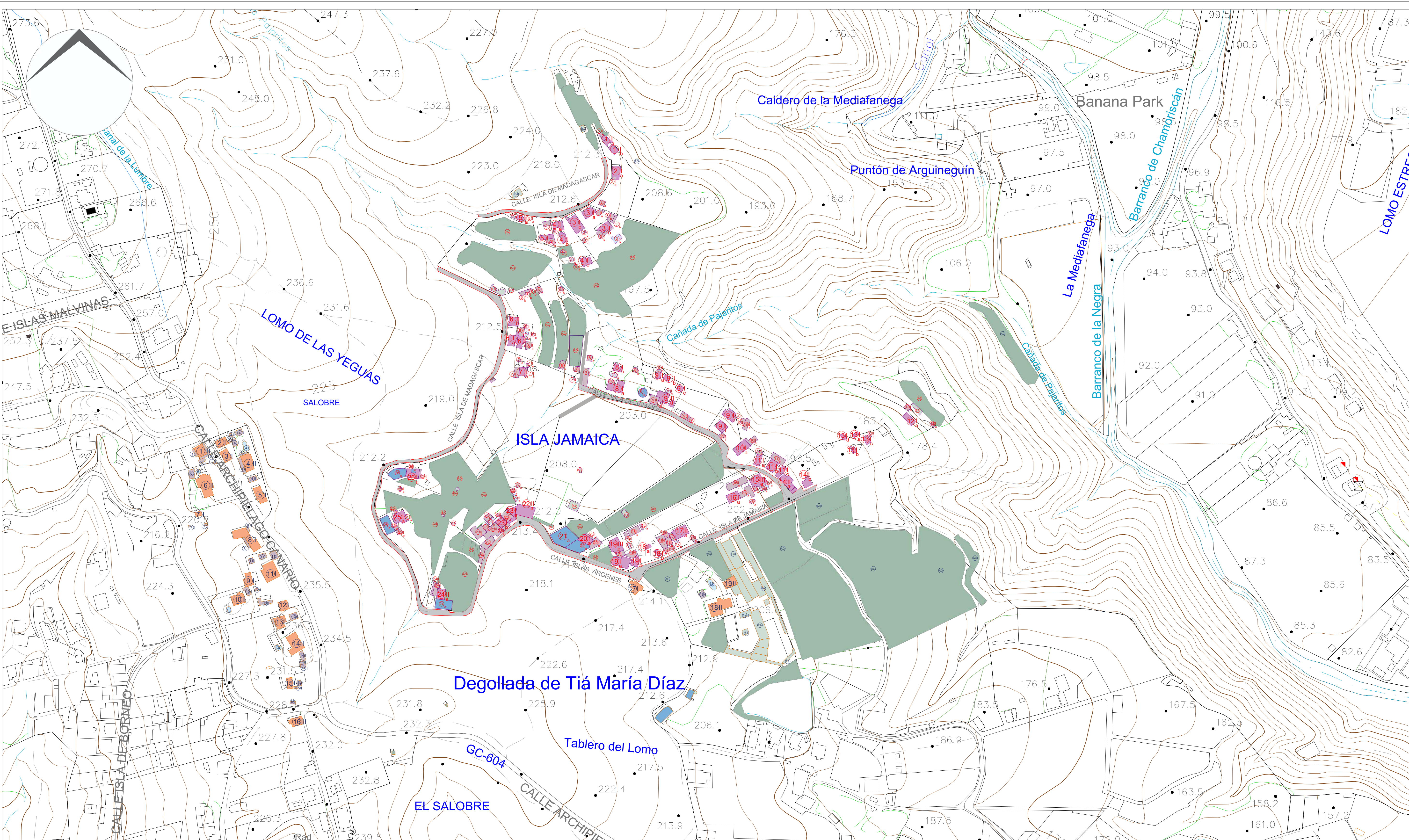
Modificación Menor del PGO_Ámbito: «ISLA JAMAICA»
Municipio de San Bartolomé de Tirajana

Memoria de Ordenación

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha:	16-05-2024 20:53:41
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-012439	Fecha:	17-05-2024 00:10
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): F7D3A674E1A87D4756374A16C7B4C8BB Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7D3A674E1A87D4756374A16C7B4C8BB			
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:37		Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:34	





DATOS ACTUALES		DATOS DE ORDENACIÓN (ESTIMADOS)	
ZONIFICACIÓN DEL P.I.O. GC	C.2.1; B.a.2; B.b.3; B.b.5	ZONIFICACIÓN DEL P.I.O. GC	C.2.1; B.a.2; B.b.3; B.b.5
SUPERFICIE DELIMITADA POR P.D.O. VIGENTE (m²)	---	SUPERFICIE DELIMITADA POR P.D.O. VIGENTE (m²)	SIN DELIMITAR
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES. ÁMBITO DEL NÚCLEO POBLACIONAL (PROVISIONAL)	SIN DETERMINAR	Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES. ÁMBITO DEL ASENTAMIENTO RURAL	50-60
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES. LÍMITE DE 200 M EXTERIORES AL NÚCLEO POBLACIONAL	SIN DETERMINAR	Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES. LÍMITE DE 200 M EXTERIORES AL ASENTAMIENTO RURAL	20-30
DENSIDAD ESTIMADA (Vidas/ha)	SIN DETERMINAR	DENSIDAD ESTIMADA (Vidas/ha)	3,5-4,5
Nº DE HABITANTES ESTIMADO	SIN DETERMINAR	MÁXIMO Nº DE HABITANTES ESTIMADOS	170-190
SUPERFICIE DE DOTACIONES EXISTENTES (m²)	---	SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES NUEVOS (m²)	---
SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES EXISTENTES (m²)	---	SUPERFICIE DE DOTACIONES (m²)	---
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		NORMATIVA	
ORDENANZA P.G.O.U. - CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO	S.R.C.R. - S.R.P.A. - S.R.P.N.	S.R.A.R.	
Nº DE PLANTAS	1/2	PLAN/INCLINADA	
TIPO DE CUBIERTA	ASLADA/MEDIANERAS	PLAN/INCLINADA	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	---	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	

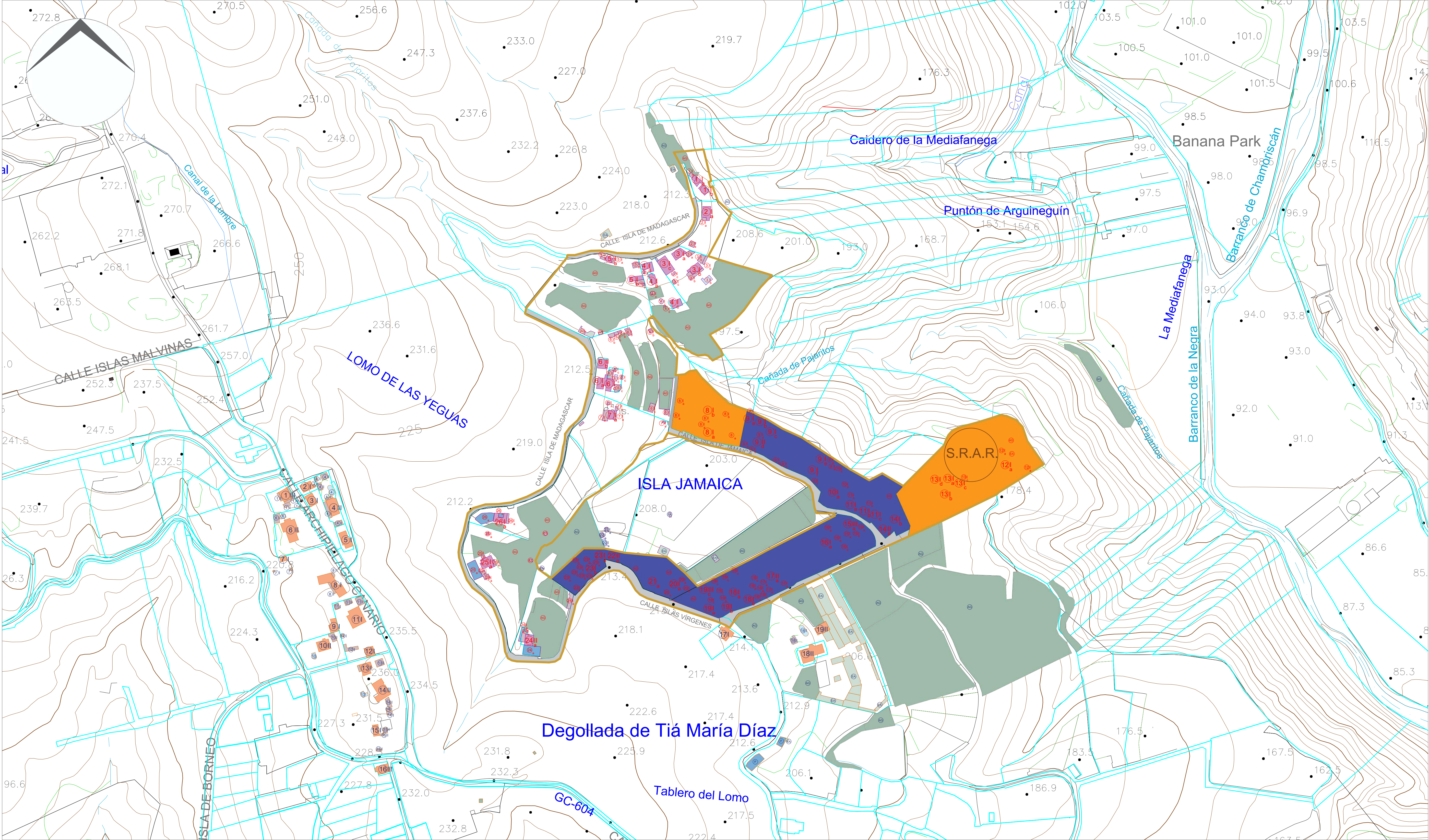
MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - ISLA JAMAICA		Nombre de proyecto	Nº proyecto	Escala	PLANOS DE ORDENACIÓN ALTERNATIVA_0	
			35_2023	1:2.000		
Domicilio social: Vía Montaña Negra 19-B EL SALOBRE, 35105, San Bartolomé de Tirajana		PROMOTOR:		Domicilio Profesional: C/ra. Grad. del Cardén nº 100-1ª 35101 Las Palmas de GC Tel: 928 60 52 68. e-mail: estudio@kurson.es		
ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS				ARQUITECTO: Dña. A. KURSON		

LEYENDA	
EDIFICACIONES RESIDENCIALES DENTRO DEL ASENTAMIENTO	
EDIFICACIONES RESIDENCIALES EN EL PERÍMETRO (200M) DEL ASENTAMIENTO	
ANEXOS A EDIFICACIONES RESIDENCIALES	
EDIFICACIONES AGRÍCOLAS (EA)	
AGRÍCOLA (AG)	
GANADERA (GN)	
COMERCIAL (CO)	
INFRAESTRUCTURA DE RIEGO (IF)	
IDENTIFICACIÓN DE EDIFICACIÓN/NÚMERO DE PLANTAS	
IDENTIFICACIÓN DE EDIF./NÚM. DE PLANTAS - ÁMBITO 200M.	
VÍAS	
CAMINOS VECINALES EXISTENTES	

Ubicación del Asentamiento ISLA JAMAICA	DIN A1	PLANO ORD.01/07	KURSON ARCHITECTURE
ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398:	MAYO		
Dña. ANA KURSON GHATTAS	2024		

MUNICIPIO	ISLA
SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA	GRAN CANARIA

ALTERNATIVA 0 ESC 1:2.000



DATOS ACTUALES		DATOS DE ORDENACIÓN	
ZONIFICACIÓN DEL P.I.O. GC	C.2.1; B.a.2; B.b.3; B.b.5	ZONIFICACIÓN DEL P.I.O. GC	C.2.1; B.a.2; B.b.3; B.b.5
SUPERFICIE DELIMITADA POR PGO VIGENTE (Has)		SUPERFICIE DELIMITADA POR PGO VIGENTE (Has)	39
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES. ÁMBITO DEL NÚCLEO POBLACIONAL (PROVISIONAL)	SIN DETERMINAR	Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES. ÁMBITO DEL NÚCLEO POBLACIONAL	29
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES. LÍMITE DE 200 M EXTERIORES AL NÚCLEO POBLACIONAL	SIN DETERMINAR	Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES. LÍMITE DE 200 M EXTERIORES AL NÚCLEO POBLACIONAL	436
DENSIDAD ESTIMADA (Vidas/ha)	SIN DETERMINAR	DENSIDAD ESTIMADA (Vidas/ha)	120
Nº DE HABITANTES ESTIMADO	SIN DETERMINAR	Nº DE HABITANTES ESTIMADO	0
SUPERFICIE DE DOTACIONES EXISTENTES (m2)	---	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS NUEVAS	0
SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES EXISTENTES (m2)	---	SUPERFICIE ESTIMADA DE DOTACIONES EXISTENTES	0
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		NORMATIVA	
ORDENANZA P.G.O.U. - CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO	S.R.C.R. - S.R.P.A. - S.R.P.N.	ORDENANZA	S.R.P.I.
Nº DE PLANTAS	12	Nº DE PLANTAS	12
TIPO DE COBERTURA	PLANAINCLINADA	TIPO DE COBERTURA	PLANAINCLINADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	ASLADA/MEDIANERAS	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	ASLADA
MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - ISLA JAMAICA		PLANOS DE ORDENACIÓN ALTERNATIVA_1	
Nombre de proyecto		Ubicación del Asentamiento	
Nº proyecto		ISLA JAMAICA	
Escala		DIN A1	
35_2023		PLANO	
1:2.000		ORD.02/07	
PROMOTOR:		ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398:	
ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS		MAYO	
Domicilio Profesional: Ctra. Grad. del Cardón nº 100-1º		Dña. ANA KURSON GHATTAS	
30719 Las Palmas de GC		2024	
Tel: 928 60 52 68 - e-mail: estudio@kurson.es			

LEYENDA

EDIFICACIONES RESIDENCIALES DENTRO DEL ASENTAMIENTO

EDIFICACIONES RESIDENCIALES EN EL PERIMETRO (200M) DEL ASENTAMIENTO

ANEXOS A EDIFICACIONES RESIDENCIALES

EDIFICACIONES AGRÍCOLAS (EA)

AGRÍCOLA (AG)

GANADERA (GN)

COMERCIAL (CO)

INFRAESTRUCTURA DE RIEGO (IF)

ZONA HOMOGÉNEA 1 (PARCELA MIN 400m2)

ZONA HOMOGÉNEA 2 (PARCELA MIN 1000m2)

IDENTIFICACIÓN DE EDIFICACIÓN/NÚMERO DE PLANTAS

IDENTIFICACIÓN DE EDIF./NÚM. DE PLANTAS - ÁMBITO 200M.

VÍAS

CAMINOS VECINALES EXISTENTES

DELIMITACIÓN DE ALTERNATIVA 1

MUNICIPIO

SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

ISLA

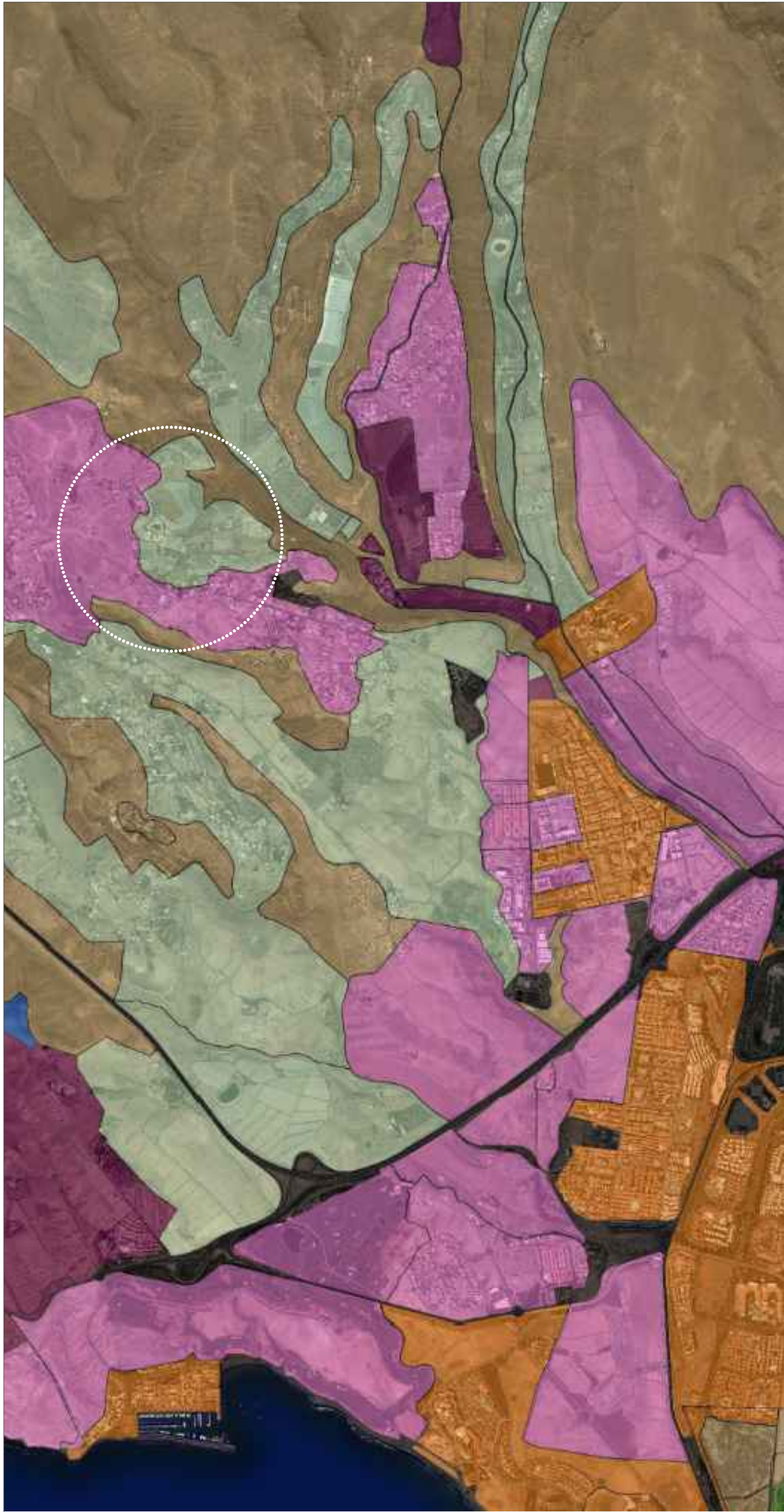
GRAN CANARIA



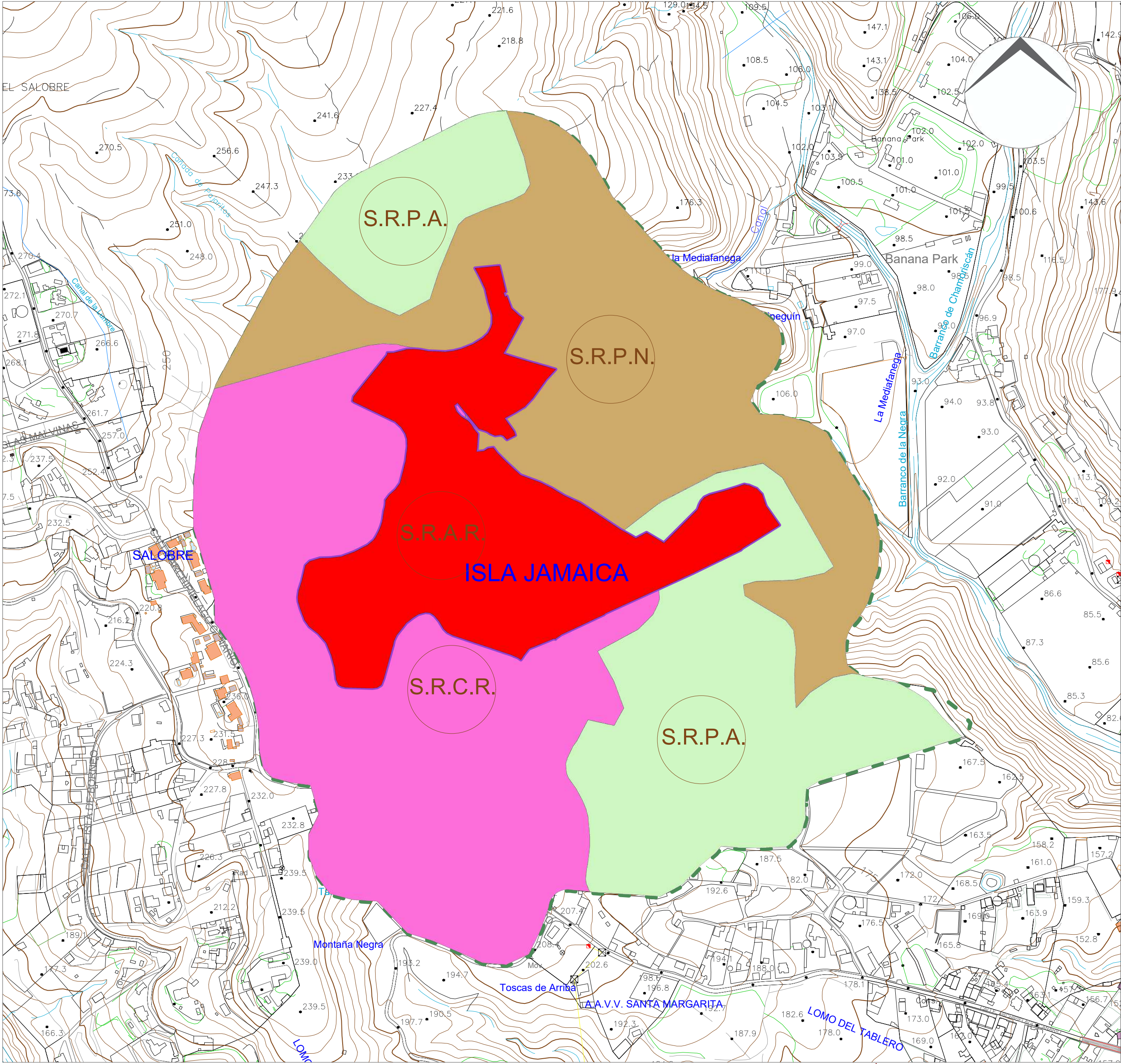
LEYENDA

- EDIFICACIONES RESIDENCIALES DENTRO DEL ASENTAMIENTO
- EDIFICACIONES RESIDENCIALES EN EL PERIMETRO (200M) DEL ASENTAMIENTO
- ANEXOS A EDIFICACIONES RESIDENCIALES
- AGRÍCOLA (AG)
- EDIFICACIONES AGRÍCOLAS (EA)
- COMERCIAL (CO)
- INFRAESTRUCTURA DE RIEGO (IF)
- IDENTIFICACIÓN DE EDIFICACIÓN/NÚMERO DE PLANTAS
- IDENTIFICACIÓN DE EDIF.NÚM. DE PLANTAS - ÁMBITO 200M.
- ACONDICIONAMIENTO DE VÍA
- CAMINOS VECINALES EXISTENTES
- DELIMITACIÓN DE ALTERNATIVA 2
- ZONA HOMOGÉNEA 1 (PARCELA MÍN 4 000m2)
- ZONA HOMOGÉNEA 2 (PARCELA MÍN 1 000m2)
- ZONA HOMOGÉNEA 3 (PARCELA MÍN 9 000m2)
- UNIDAD DE ACTUACIÓN 1 (SUP: = 11.559m2)

MUNICIPIO DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA ISLA DE GRAN CANARIA



CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL P.G.O. FUENTE: IDE CANARIAS



— PROPUESTA SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL (S.R.A.R.)

SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL (S.R.A.R.) SUELO RÚSTICO COMÚN DE RESERVA, s/ disposición adicional 15ª LsyENPC'17 (S.R.C.R.) SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL. - B.4. ÁREAS DE EL SALOBRE (S.R.P.N.) SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA. D.7.7 - D.7.8 (S.R.P.A.)

LEYENDA

MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - ISLA JAMAICA

Nombre de proyecto

Nº Proyecto

Escala

35_2023

1:4.000

PLANOS DE ORDENACIÓN
PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL P.G.O.
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Ubicación del Asentamiento

ISLA JAMAICA

DIN A2

PLANO

ORD.04/07



MUNICIPIO



ISLA



ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS

PROMOTOR:

Domicilio Profesional: Ctra. Gral. del Cardón nº 100-1ª
35019 LAS Palmas de GC
Tel: 928 60 52 68. e-mail: estudio@kurson.es

ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398:

Dña. ANA KURSON GHATTAS

MAYO

2024

Fecha: 16-05-2024 20:53:41

Fecha: 17-05-2024 00:10

Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): F7D3A674E1A87D4756374A16C7B4C8BB

Comprobación CSV: <https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F7D3A674E1A87D4756374A16C7B4C8BB>

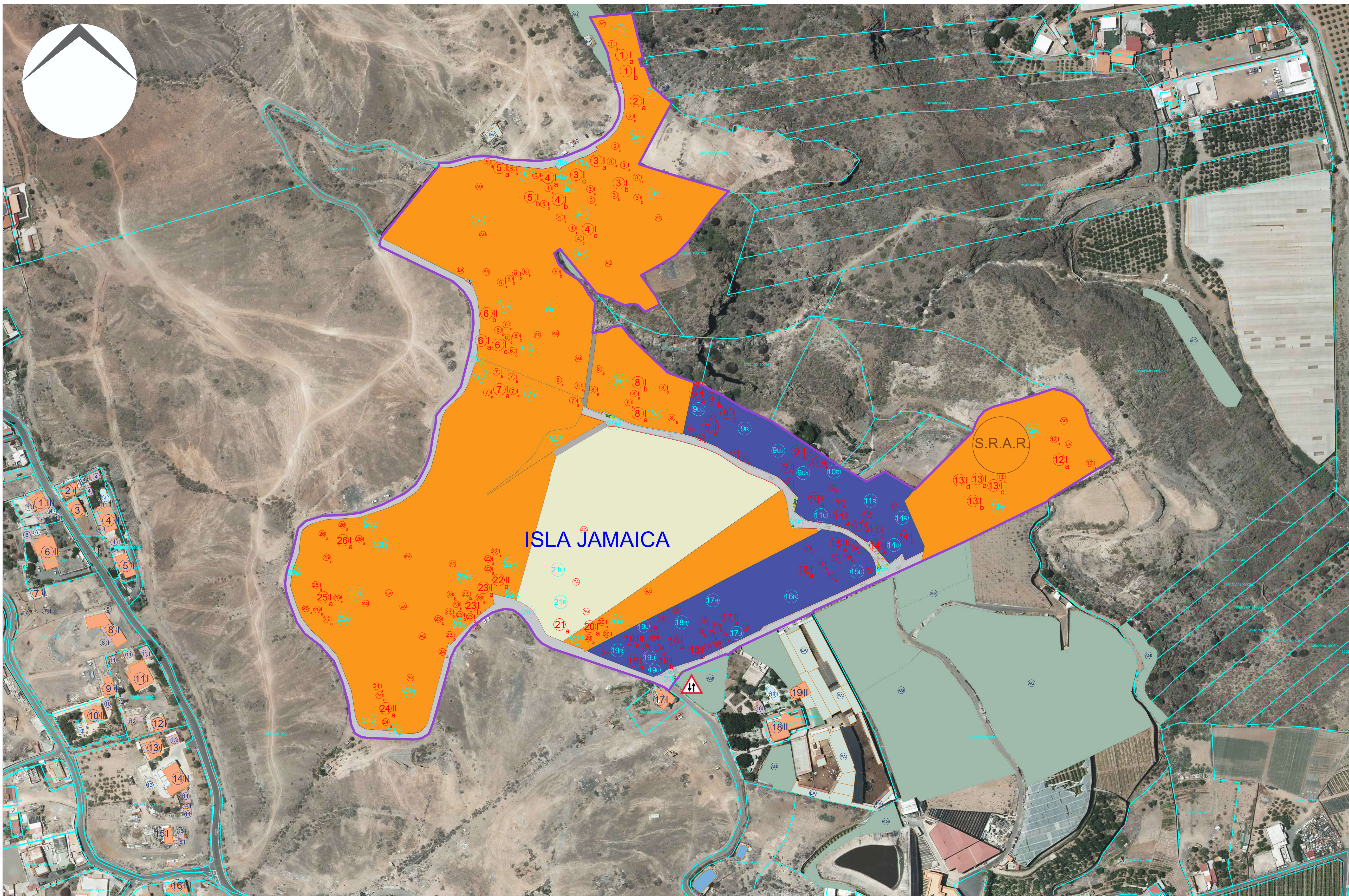
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:37

- 35/38 -

Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:34

ALTERNATIVA 2 - CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL P.G.O. ESC 1:4.000



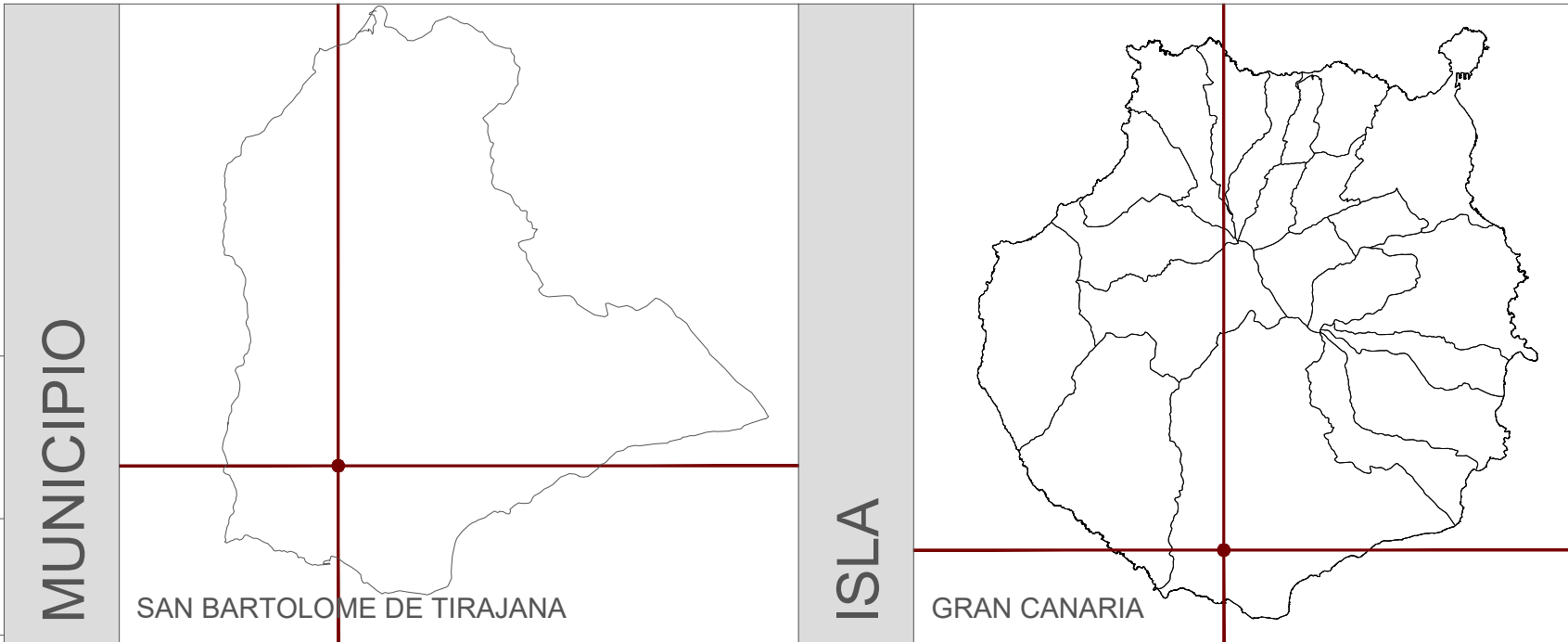


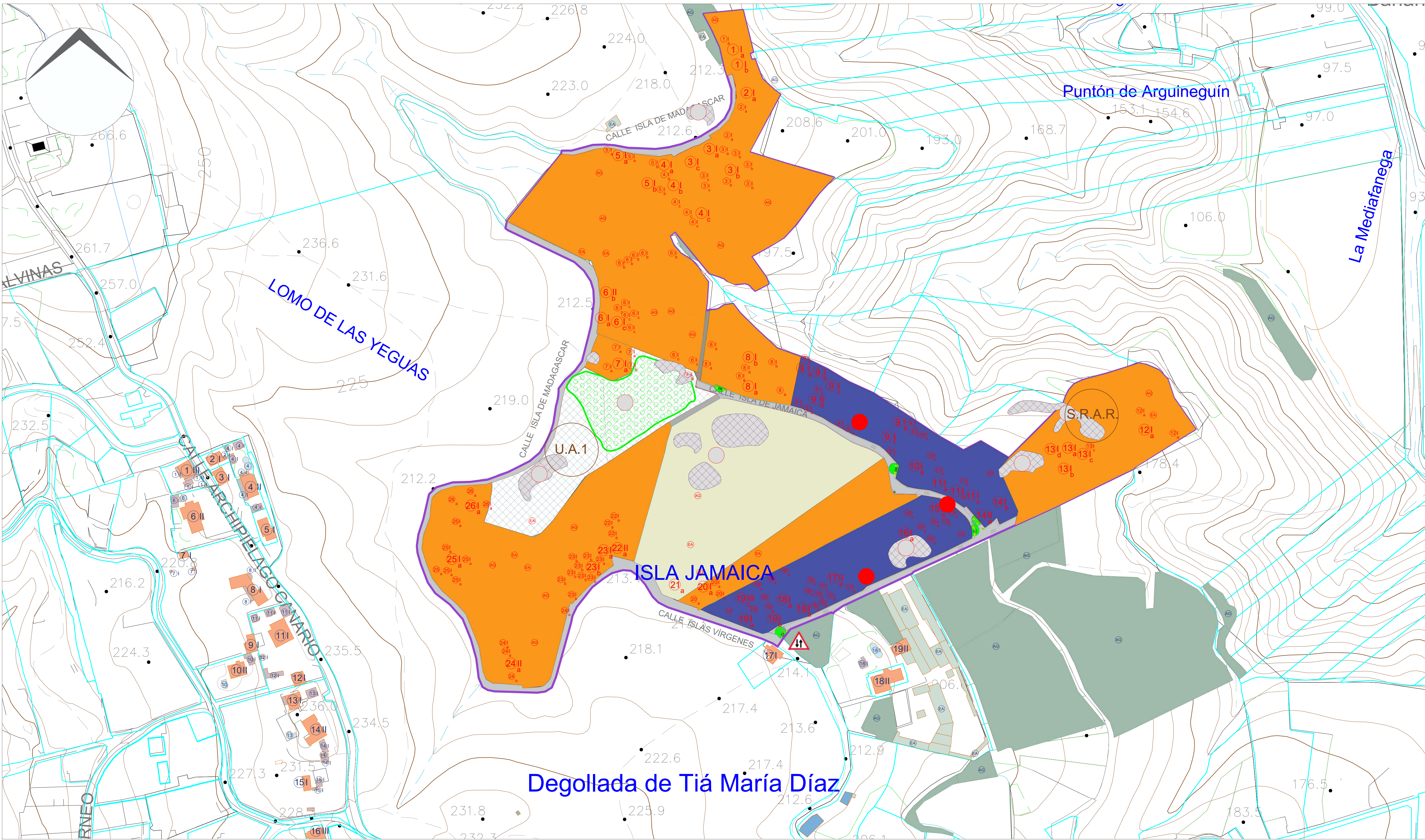
NUMERACIÓN DE REFERENCIAS CATASTRALES

	REF. CATASTRAL «VIGENTE»	REF. CATASTRAL «PROYECTO»
1	35020A019001240000EG	
2	35020A019001810000EZ	35020A019001810001RX
3	35020A019001200000EW	35020A019001200001RE
4	35020A019001190000EB	001400800DR37D0001CS 001400900DR37D0001XS 001401000DR37D0001RS
5	35020A019001190000EH	35020A019002800001RJ
6	35020A019002380000EE	001803400DR37D0001WS 001803300DR37D0001HS
7	35020A019002290000EK	35020A019002290001RL
8	35020A019003000000EX	35020A019003000001RM
9	35020A019004280000EJ	001400400DR37D0001MS 001400500DR37D0001CS
10	35020A019002990000EX	
11	35020A019002990000ED	35020A019002990001RF
12	35020A019003540000ET	
13	35020A019001100000EI	
14	35020A019002970000ER	35020A019002970001RT 001401100DR37D0001DJ
15		35020A019002940001RG
16	35020A019004210000EM	
17	35020A019002950000EO	35020A019002950001RP
18	35020A019004200000EF	
19	35020A019002920000ET	35020A019002920001RY
20	35020A019003030000EJ	35020A019003030001RK
21	35020A019003010000EI	35020A019003010001RO
22	35020A019003030000EE	35020A019003030001RR
23	35020A019003040000ES	35020A019003040001RD
24	35020A019002490000EY	001900400DR37D0001WS
25	35020A019003590000EZ	35020A019003590001RX
26	35020A019003690000EU	35020A019003690001RI
27	35020A019004300000EI	
28	35020A019004240000ER	
29	35020A019004200000EK	

DATOS ACTUALES		DATOS DE ORDENACIÓN (ESTIMADOS)	
ZONIFICACIÓN DEL P.I.O. GC	C.2.1; B.a.2; B.b.3; B.b.5	ZONIFICACIÓN DEL P.I.O. GC	C.2.1; B.a.2; B.b.3; B.b.5
SUPERFICIE DELIMITADA POR R.D.O. VIGENTE (m²)	—	SUPERFICIE DELIMITADA POR R.D.O. VIGENTE (m²)	49
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES, ÁMBITO DEL NÚCLEO POBLACIONAL (PROVISIONAL)	SIN DETERMINAR	Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES, ÁMBITO DEL NÚCLEO POBLACIONAL	19
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES, LÍMITE DE 200 M EXTERIORES AL NÚCLEO POBLACIONAL	SIN DETERMINAR	Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES, LÍMITE DE 200 M EXTERIORES AL NÚCLEO POBLACIONAL	4.11
DENSIDAD ESTIMADA (Viv/m²)	SIN DETERMINAR	DENSIDAD ESTIMADA (Viv/m²)	179
Nº DE HABITANTES ESTIMADO	SIN DETERMINAR	Nº DE HABITANTES ESTIMADO	0
SUPERFICIE DE DOTACIONES EXISTENTES (m²)	—	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS NUEVAS	7
SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES EXISTENTES (m²)	—	SUPERFICIE DE DOTACIONES EXISTENTES	0
		SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES TOTALES	5.003
		CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS MÍNIMAS DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS SEGÚN EL ARTÍCULO 69.2.d) DE LA LEY DEL SUELO Y ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS	Start.96 b) L5yENPC
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		NORMATIVA	
ORDENANZA P.G.O.U. - CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO	S.R.C.R. - S.R.P.A. - S.R.P.N.	ORDENANZA	S.R.P.I.
Nº DE PLANTAS	1/2	Nº DE PLANTAS	1/2
TIPO DE COBERTURA	PLANAINCLINADA	TIPO DE COBERTURA	PLANAINCLINADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	ASILADA/MEDIANERAS	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	ASILADA
MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - ISLA JAMAICA			
Nombre de proyecto		Nº proyecto	Escala
ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS		35_2023	1:1.500
PROMOTOR:		PLANOS DE ORDENACIÓN ALTERNATIVA 2 - ÁREAS HOMOGÉNEAS	
Domicilio social: Vía Montaña Negra 19-B ES. SALOBRE, 35100, San Bartolomé de Tirajana		Ubicación del Asentamiento ISLA JAMAICA	
Domicilio Profesional: Ctra. Gral. del Cardén nº 100-11 35019, Las Palmas de GC Tel: 928 60 52 68 - e-mail: estudio@kursion.es		ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398: Dña. ANA KURSON GHATTAS	
		MAYO 2024	

LEYENDA	
EDIFICACIONES RESIDENCIALES DENTRO DEL ASENTAMIENTO	
EDIFICACIONES RESIDENCIALES EN EL PERÍMETRO (200M) DEL ASENTAMIENTO	
ANEXOS A EDIFICACIONES RESIDENCIALES	
EDIFICACIONES AGRÍCOLAS (EA)	
AGRÍCOLA (AG)	
GANADERA (GN)	
COMERCIAL (CO)	
INFRAESTRUCTURA DE RIEGO (IF)	
ZONA HOMOGÉNEA 1 (PARCELA MIN 4.000m²)	
ZONA HOMOGÉNEA 2 (PARCELA MIN 1.000m²)	
ZONA HOMOGÉNEA 3 (PARCELA MIN 9.000m²)	
PARCELAS CATASTRALES	
Nº DE REFERENCIAS CATASTRALES RÚSTICAS Y URBANAS	
IDENTIFICACIÓN DE EDIFICACIÓN/NÚMERO DE PLANTAS	
IDENTIFICACIÓN DE EDIF./NÚM. DE PLANTAS - ÁMBITO 200M.	
ACONDICIONAMIENTO DE VÍA	
CAMINOS VECINALES EXISTENTES	
DELIMITACIÓN DE ALTERNATIVA 2	



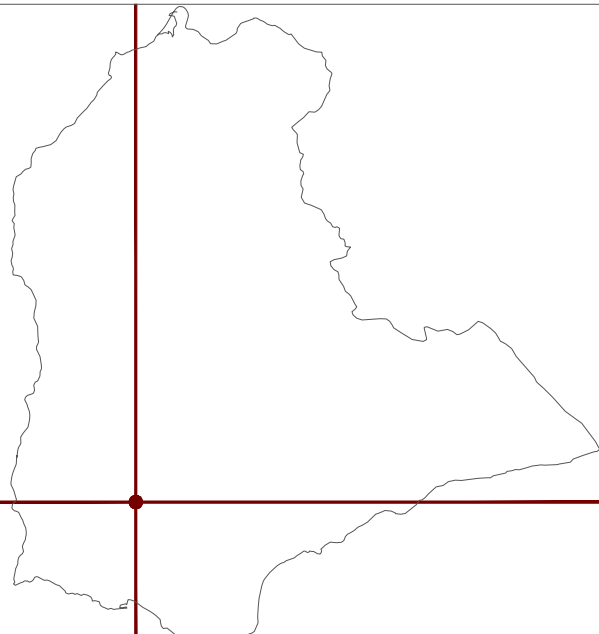
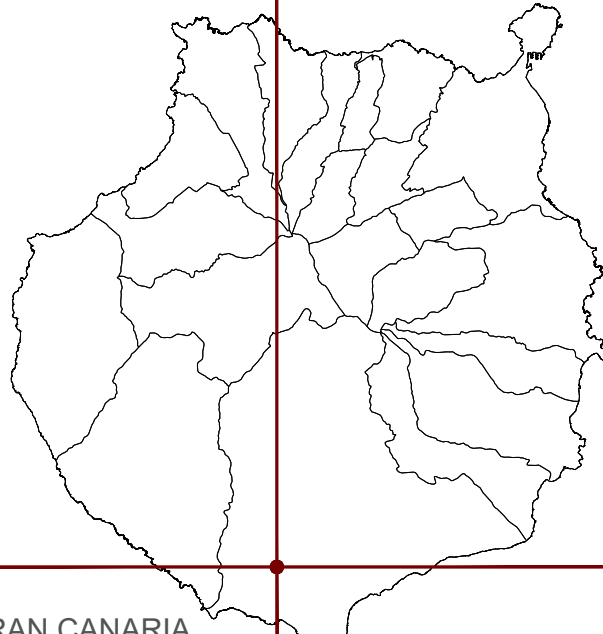


DATOS ACTUALES		DATOS DE ORDENACIÓN (ESTIMADOS)	
ZONIFICACIÓN DEL P.I.O. GC	C.2.1; B.a.2; B.b.3; B.b.5	ZONIFICACIÓN DEL P.I.O. GC	C.2.1; B.a.2; B.b.3; B.b.5
SUPERFICIE DELIMITADA POR P.O. VIGENTE (Hm²)	---	SUPERFICIE DELIMITADA POR P.O. VIGENTE (Hm²)	---
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES. ÁMBITO DEL NÚCLEO POBLACIONAL (PROVISIONAL)	SIN DETERMINAR	Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES. ÁMBITO DEL NÚCLEO POBLACIONAL	49
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES. LÍMITE DE 200 M EXTERIORES AL NÚCLEO POBLACIONAL	SIN DETERMINAR	Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES. LÍMITE DE 200 M EXTERIORES AL NÚCLEO POBLACIONAL	19
DENSIDAD ESTIMADA (Viv/Ha)	SIN DETERMINAR	DENSIDAD ESTIMADA (Viv/Ha)	4.11
Nº DE HABITANTES ESTIMADO	SIN DETERMINAR	MÁXIMO Nº DE HABITANTES ESTIMADOS	179
SUPERFICIE DE DOTACIONES EXISTENTES (m²)	---	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS NUEVAS	7
SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES EXISTENTES (m²)	---	SUPERFICIE DE DOTACIONES EXISTENTES	0
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		SUPERFICIE DE UNIDAD DE ACTUACIÓN (m²)	11.559
ORDENANZA P.G.O.U. - CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO	S.R.C.R. - S.R.P.A. - S.R.P.N.	SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES TOTALES	5.003
Nº DE PLANTAS	1/2	CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS MÍNIMAS DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS SEGÚN EL ARTÍCULO 69.2.d) DE LA LEY DEL SUELO Y ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS	Start.96 b) L.5yENPC
TIPO DE COBERTURA	PLANAINCLINADA	NORMATIVA	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	ASILDAMEDIANERAS	ORDENANZA	S.R.P.I.
		Nº DE PLANTAS	1/2
		TIPO DE COBERTURA	PLANAINCLINADA
		TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	ASILDADA

MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - ISLA JAMAICA		Nº proyecto	35_2023	Escala	1:1.500	PLANOS DE ORDENACIÓN ALTERNATIVA 2 - ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS		PROMOTOR:	Domicilio Profesional: Ctra. Gral. del Cardén nº 100-11 30709 Las Palmas de GC Tel: 928 80 52 68 - e-mail: estudio@kurson.es				

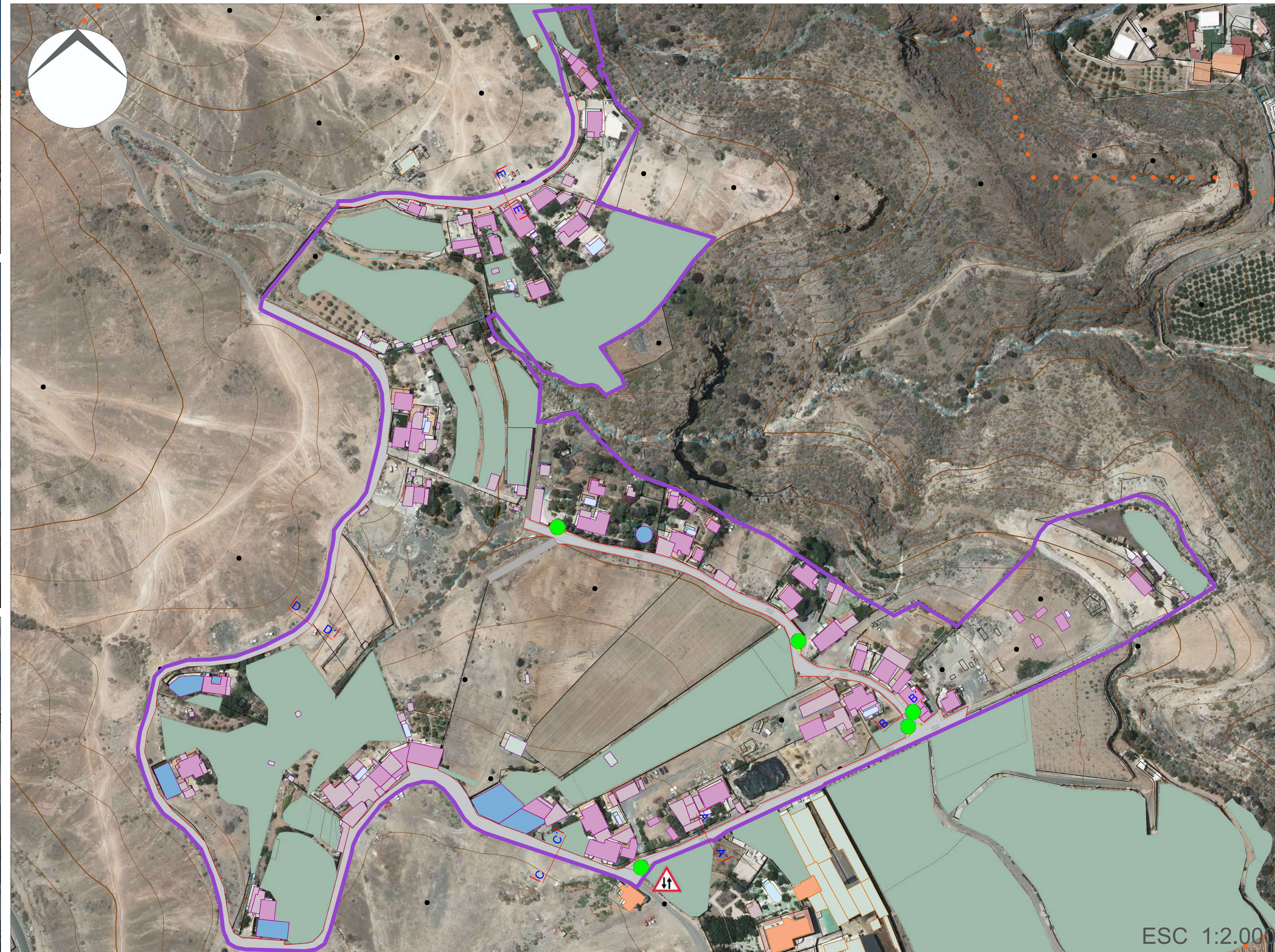
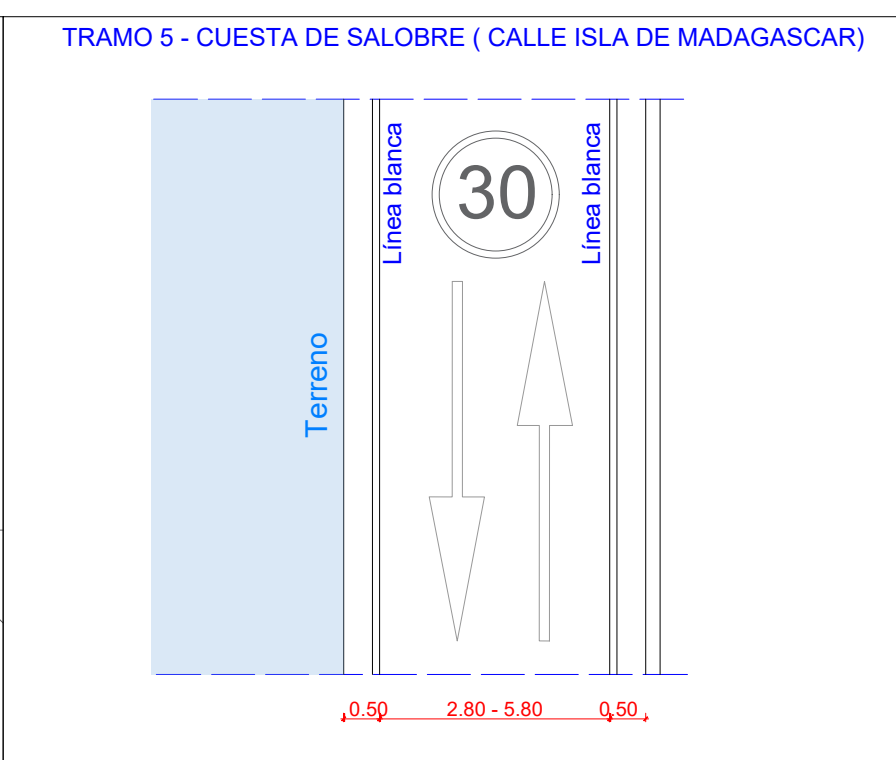
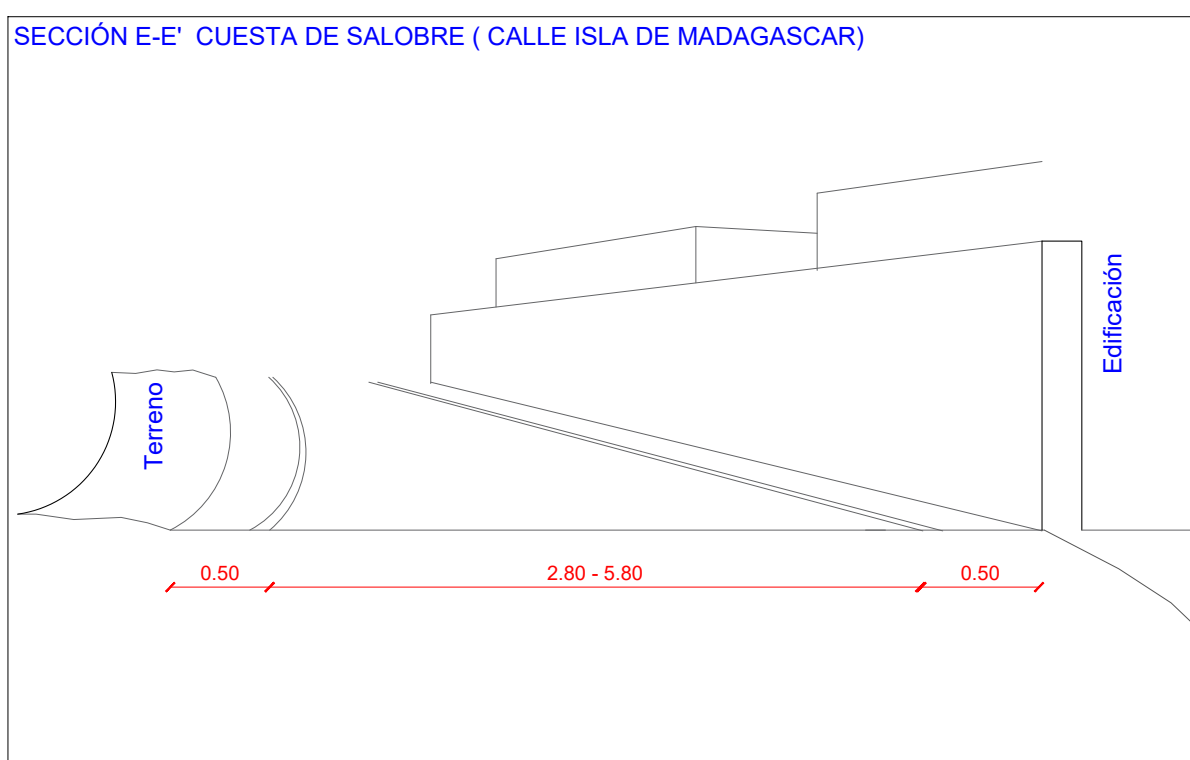
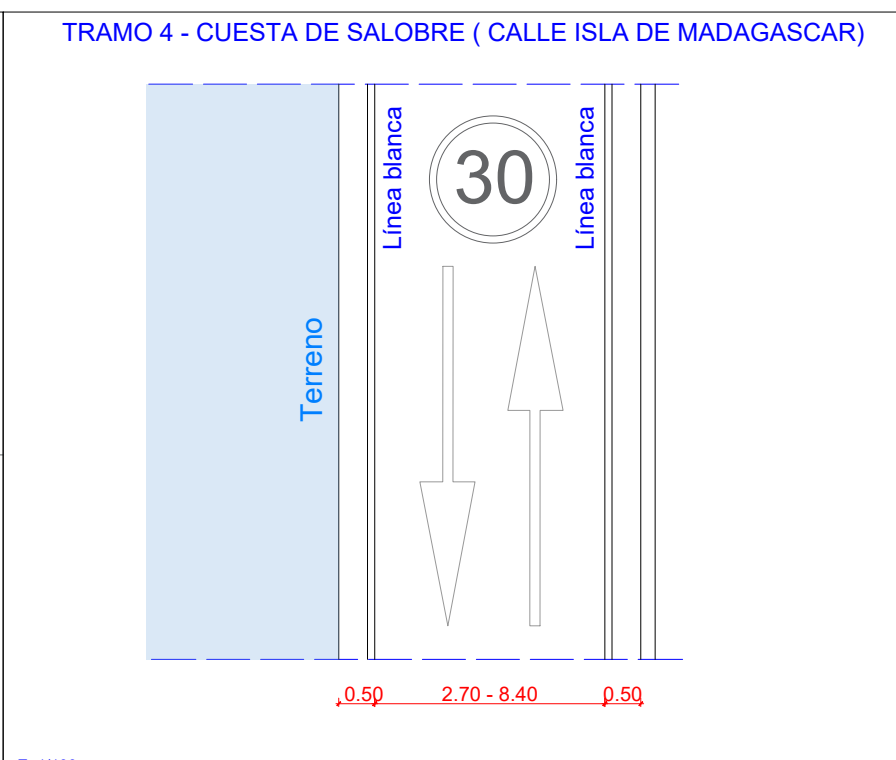
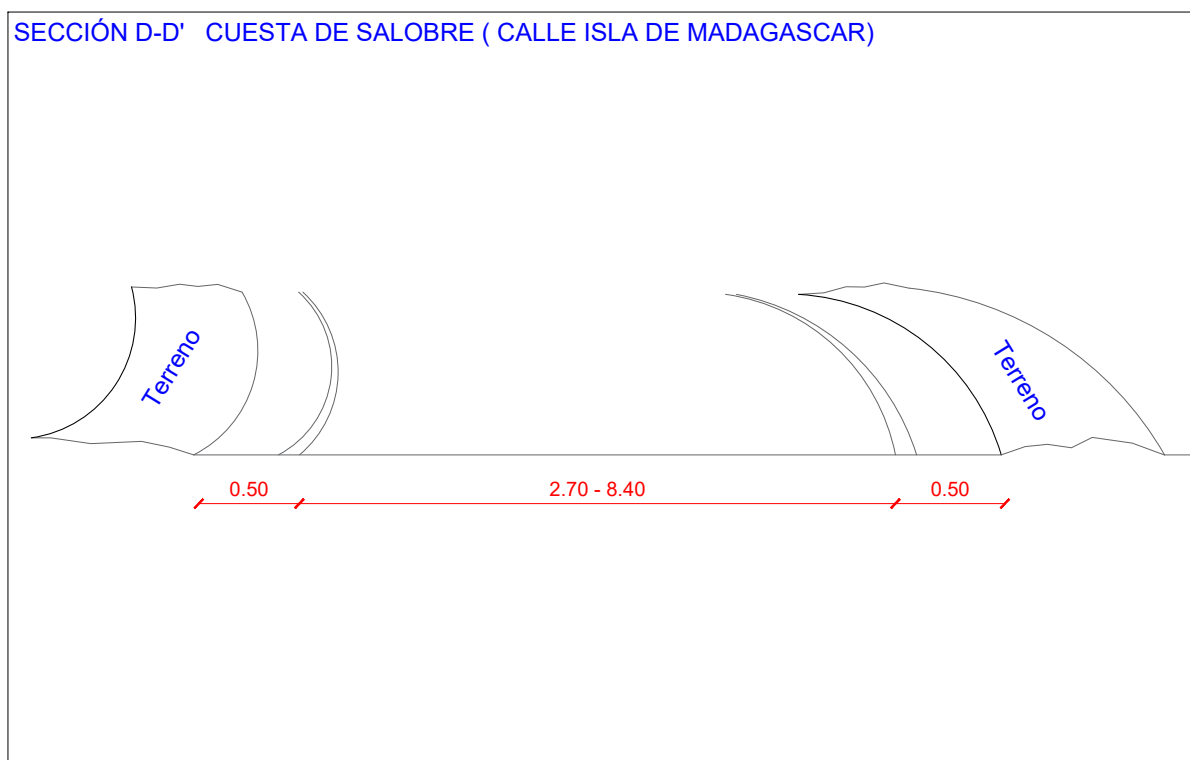
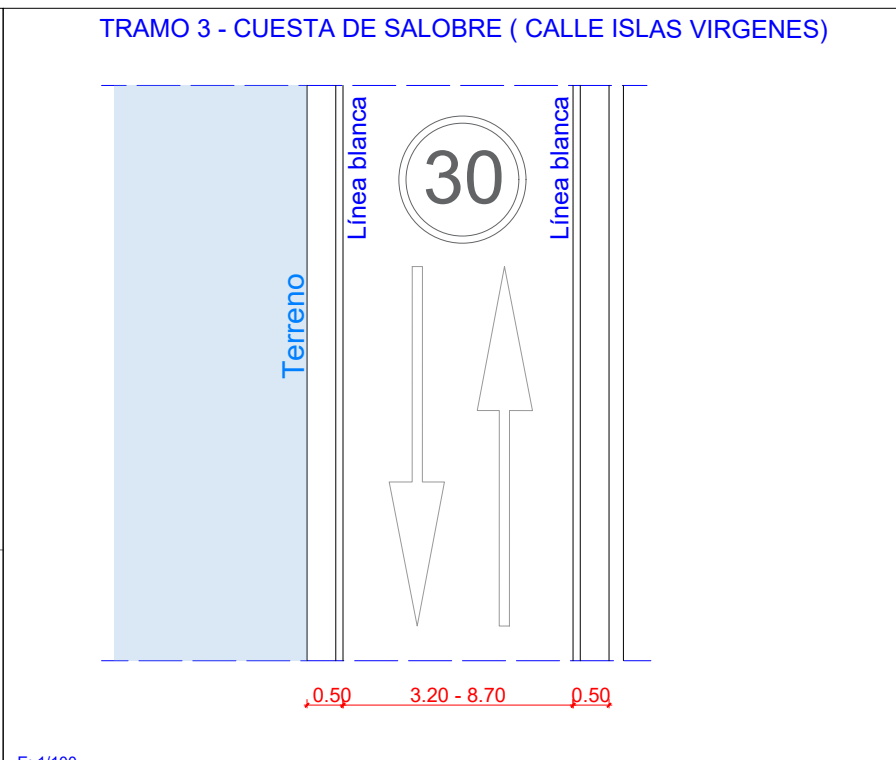
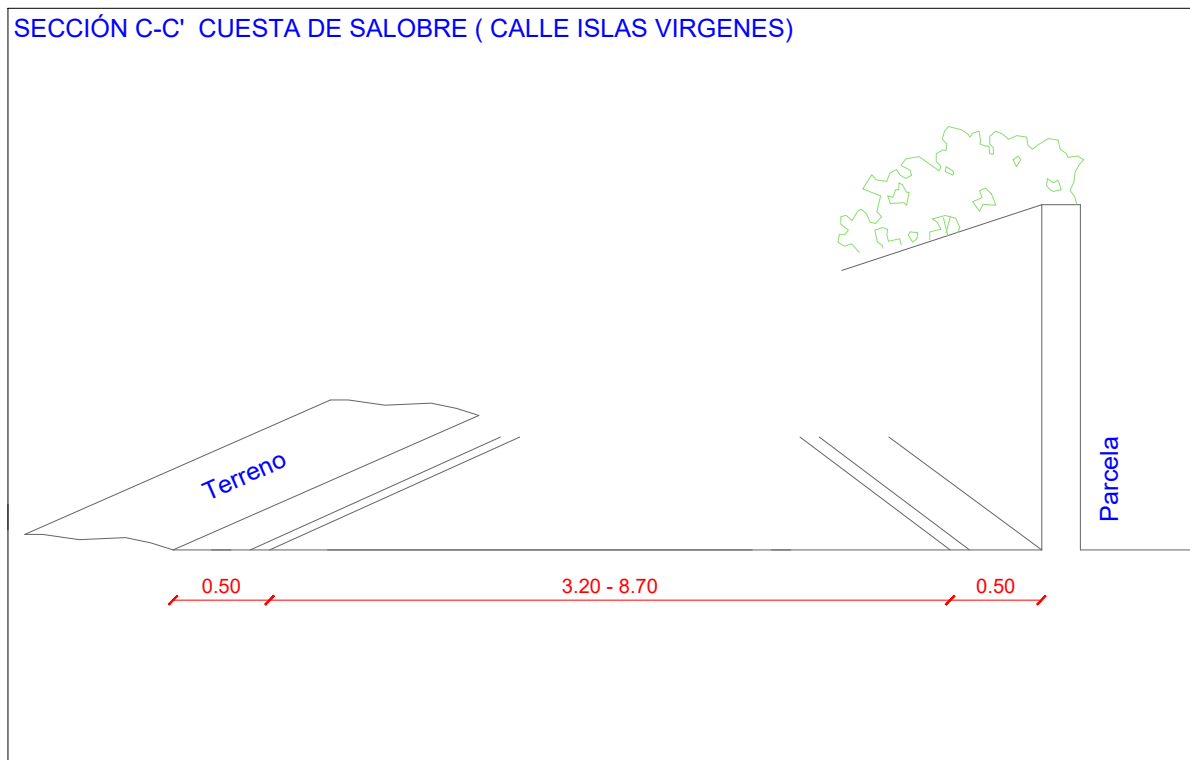
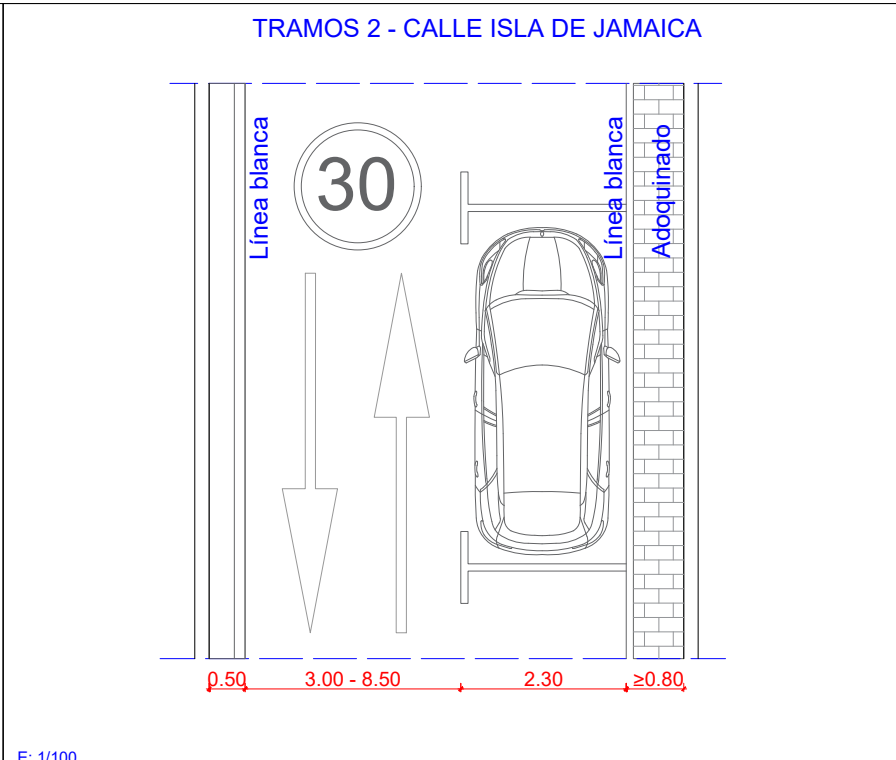
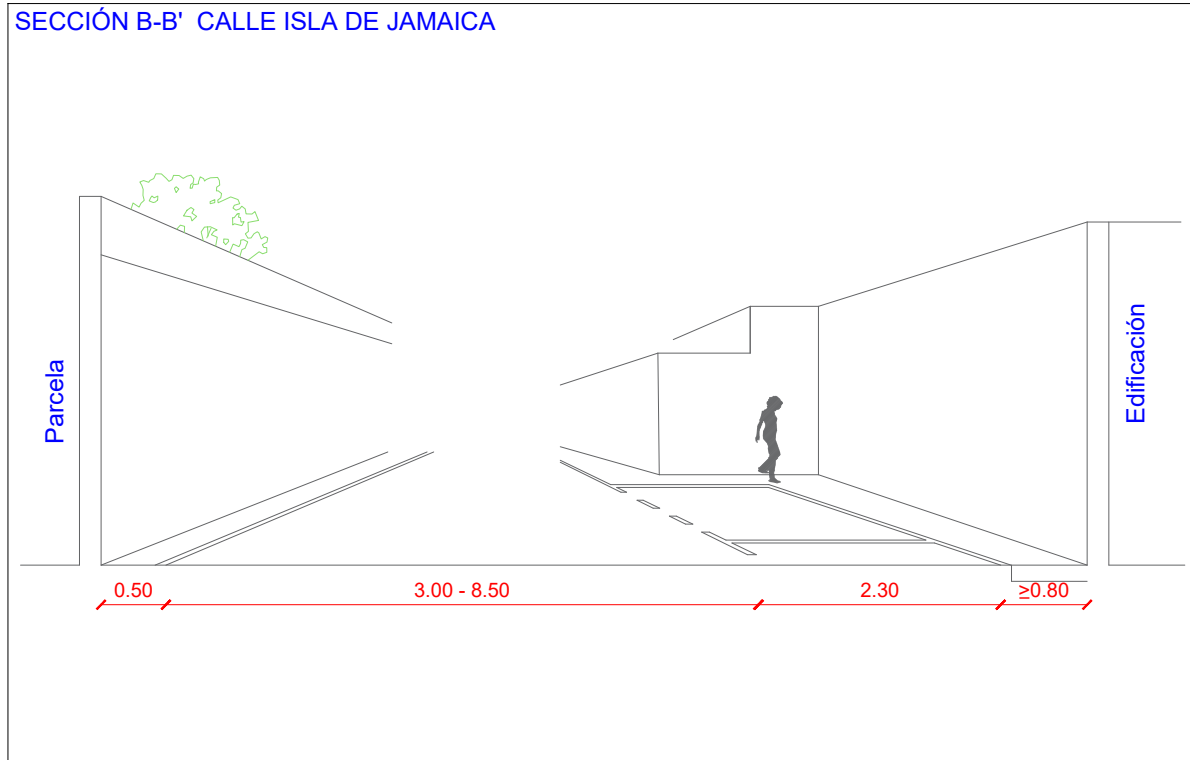
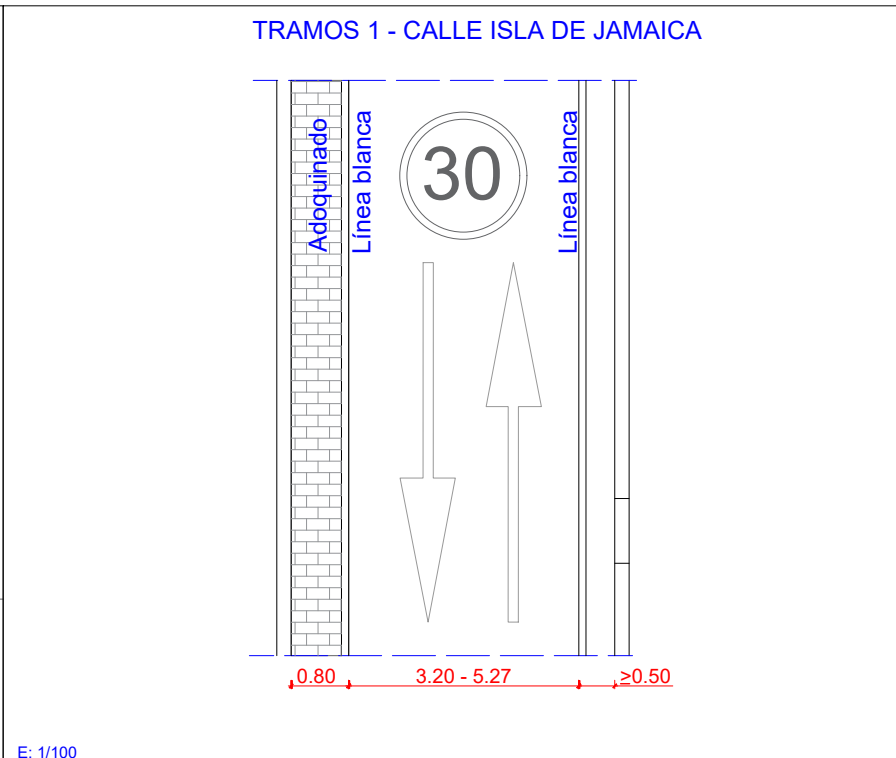
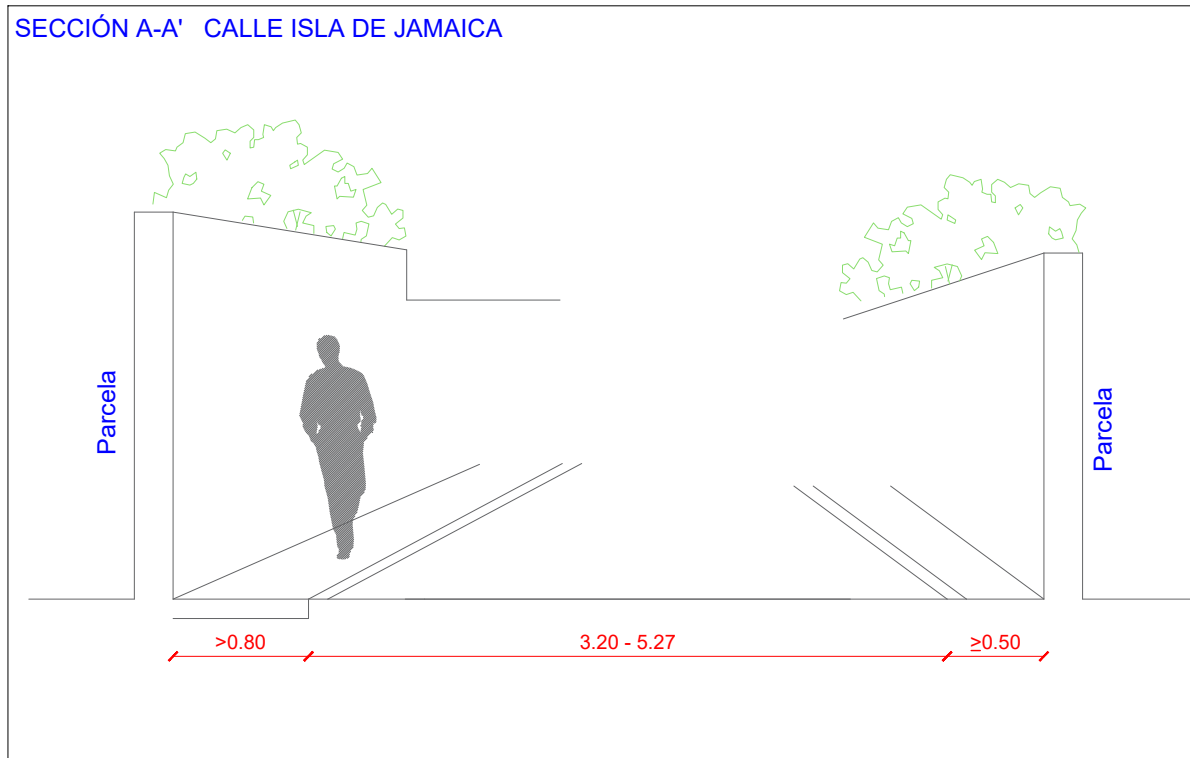
ZONAS A RESTAURAR - ESCOMBROS		LEGENDA	
VEHÍCULOS ABANDONADOS	●	EDIFICACIONES RESIDENCIALES DENTRO DEL ASENTAMIENTO	■
REHABILITACIÓN DEL HABITAT DE LAS ESPECIES VEGETALES PROTEGIDAS	■	EDIFICACIONES RESIDENCIALES EN EL PERÍMETRO (200M) DEL ASENTAMIENTO	■
ARBOLADO EN ACERAS	●	ANEXOS A EDIFICACIONES RESIDENCIALES	■
ACONDICIONAMIENTO DE VÍA	■	EDIFICACIONES AGRÍCOLAS (EA)	■
CAMINOS VECINALES EXISTENTES	---	AGRÍCOLA (AG)	■
PERÍMETRO DE ALTERNATIVA 2	■	GANADERA (GN)	■
		COMERCIAL (CO)	■
		INFRAESTRUCTURA DE RIEGO (IF)	■
		UNIDAD DE ACTUACIÓN 1 (SUP = 11.559m²)	■
		IDENTIFICACIÓN DE EDIFICACIÓN/NÚMERO DE PLANTAS	■
		IDENTIFICACIÓN DE EDIF./NÚM. DE PLANTAS - ÁMBITO 200M.	■

Ubicación del Asentamiento ISLA JAMAICA	DIN A1	PLANO ORD.06/07	
Arquitecto Colegiado COAGC 01398: Dña. ANA KURSON GHATTAS	MAYO 2024		

MUNICIPIO		ISLA	
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA		GRAN CANARIA	

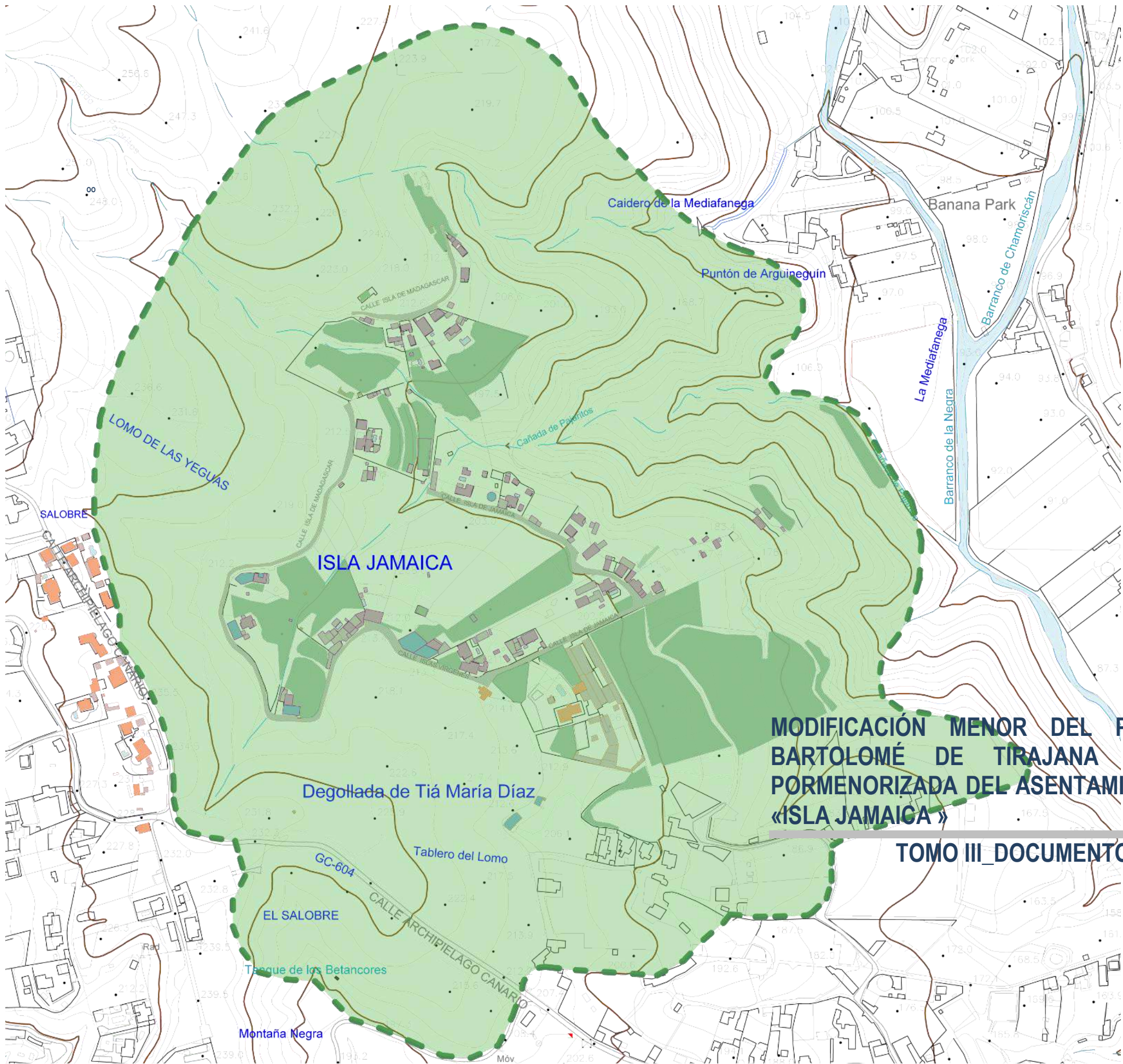
ESC 1:1.500

ALTERNATIVA 2 - ORDENACIÓN PORMENORIZADA



MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - ISLA JAMAICA		Nombre de proyecto	Nº proyecto	Escala	PLANOS DE ORDENACIÓN ALTERNATIVA 2 -ORDENACIÓN DE LAS VÍAS		Ubicación del Asentamiento ISLA JAMAICA		DIN A1	PLANO ORD.07/07		LEYENDA SECCIONES ACONDICIONAMIENTO DE VÍA CAMINOS VECINALES EXISTENTES ALTERNATIVA 2	ISLA	MUNICIPIO
Domicilio social: Vía Montaña Negra 19-B EL SALOBRE 35109, San Bartolomé de Tirajana		PROMOTOR:	ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS		Domicilio Profesional: Ctra. Giral del Cardón nº 100-11 35014 LAS PALMAS DE GC Tel: 928 60 52 66, e-mail: estudio@kursion.es		ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398: Dña. ANA KURSON GHATTAS							

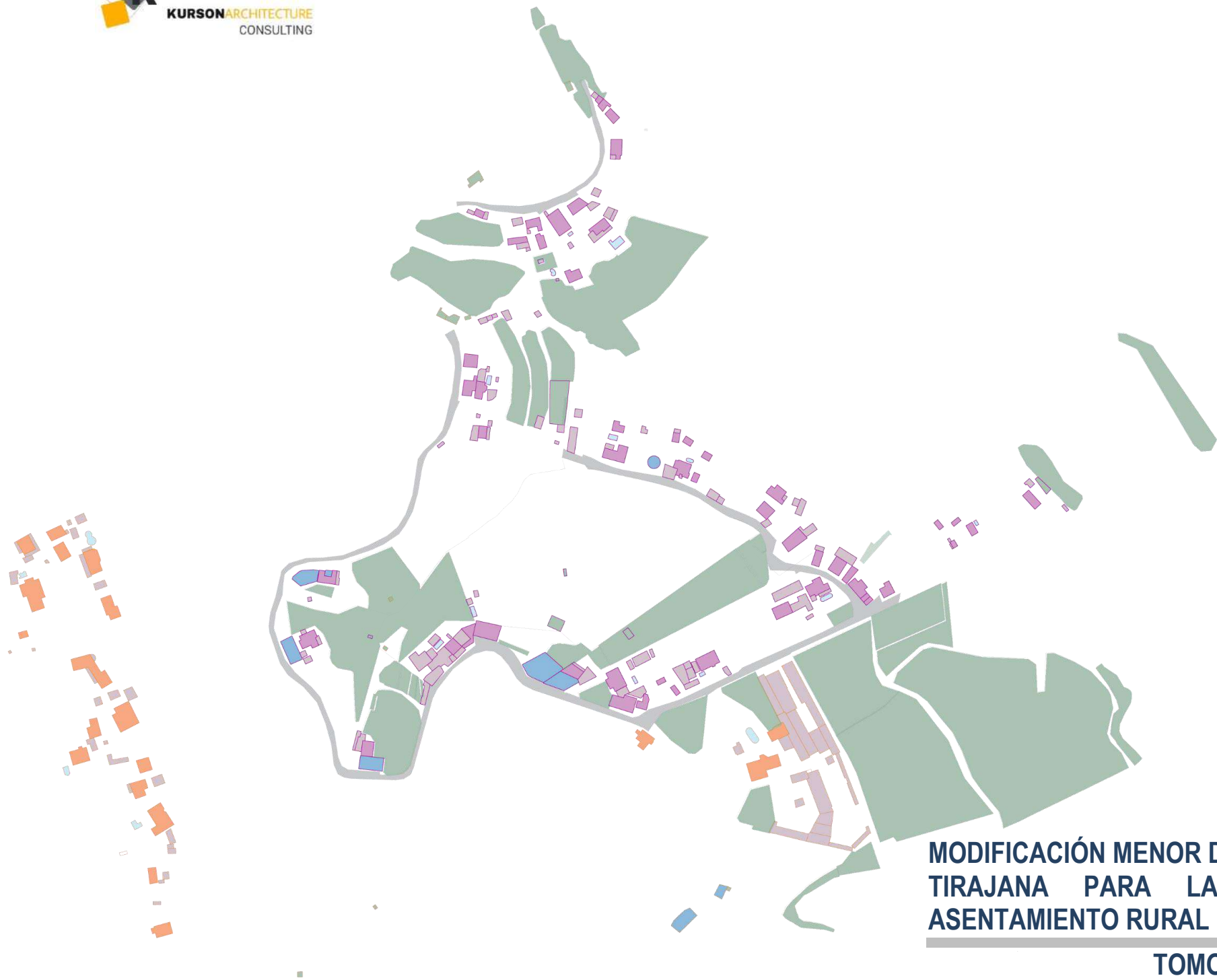




MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ASENTAMIENTO RURAL DENOMINADO «ISLA JAMAICA»

TOMO III_DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO





MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ASENTAMIENTO RURAL DENOMINADO «ISLA JAMAICA »

**TOMO III_DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA**

Modificación Menor del PGO_Ámbito: «ISLA JAMAICA»
Municipio de San Bartolomé de Tirajana

Documento Ambiental Estratégico

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha:	16-05-2024 20:54:47	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-012439	Fecha:	17-05-2024 00:10	
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA				
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:45				

- 2/86 -

Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:38

INDICE

TOMO III_DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.....	1
1. ANTECEDENTES.....	1
2. DATOS GENERALES.	1
2.1 PROMOTOR.....	1
2.2 EQUIPO REDACTOR.....	1
3. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.	1
3.1 ÁMBITO DE ESTUDIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA. DESCRIPCIÓN.	1
4. (B) ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN CON RESPECTO A LA ORDENACIÓN VIGENTE.	2
5. (G) MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ETRATÉGICA (EAE) SIMPLIFICADA.	3
6. CONTENIDO DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTATÉGICO (DAE).	3
7. MARCO LEGAL DE APLICACIÓN.....	4
8. DETERMINACIONES LEGALES DE APLICACIÓN.	4
9. (A) OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.....	6
9.1 OBJETIVOS DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.....	7
9.2 ADECUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA A LOS OBJETIVOS DE PROTECCIÓN °.....	7
9.2.1 Marco de desarrollo sostenible contemplados en el Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo en su agenda 2030 sobre el Desarrollo Sostenible.	7
10. (B) DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS.....	7
10.1 ALTERNATIVA 0. INVARIANTES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....	8
10.2 ALTERNATIVA 1.....	9
10.3 ALTERNATIVA 2.....	10
10.4 COMPARATIVA Y EVALUACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.	11
11. (C) EL DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA.	12
12. (D) CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL DEL EMPLAZAMIENTO.	12
12.1 GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA.....	13
12.2 HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA.....	14
12.3 CLIMA Y CALIDAD DEL AIRE.	15
12.3.1 El impacto del clima.....	15
12.3.2 Impacto ambiental producido por el viento.	17
12.3.3 Contaminación acústica y de partículas.	17
12.4 FAUNA. ÁREAS DE INTERÉS FAUNÍSTICO.	18
12.5 FLORA, FAUNA Y VEGETACIÓN. ÁREAS DE INTERÉS FLORÍSTICO Y FAUNÍSTICO.....	20
12.6 CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE.....	21
12.6.1 INFORMACIÓN GENERAL.	22
12.6.2 INFORMACIÓN URBANÍSTICA-AMBIENTAL.....	22
12.6.3 DIAGNÓSTICO.....	23

12.6.4 INFORMACIÓN GENERAL.....	24
12.6.5 INFORMACIÓN URBANÍSTICA-AMBIENTAL.	24
12.6.6 DIAGNÓSTICO.....	24
12.6.7 ORDENACIÓN.....	25
12.7 EDAFOLOGÍA. ÁREAS DE INTERÉS AGRÍCOLA. EVOLUCIÓN.	25
12.8 IMPACTOS EXISTENTES EN EL TERRITORIO.	26
12.8.1 EVALUACIÓN DE IMPACTOS PAISAJÍSTICOS.	26
12.8.2 Origen de los impactos.	27
12.8.3 Clasificación de los Impactos Paisajísticos.	27
12.9 EVALUACIÓN DE LOS RIESGOS NATURALES.....	29
12.9.1 Incendio Forestal.....	29
12.9.2 Desprendimiento de ladera.	30
12.9.3 Riesgo de inundación fluvial y costera.	30
12.9.4 Movimiento sísmico.	30
12.9.5 Mapa de riesgo volcánico.	31
12.10 PROTECCIONES.....	31
12.10.1 GRAN CANARIA RESERVA DE LA BIOSFERA.	31
12.10.2 ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y RED NATURA 2000.	32
12.10.3 ZONA DE ESPECIAL CONSERVACIÓN.	32
12.10.4 ZONA ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE AVES.	33
12.10.5 HABITATS DE INTERÉS COMUNITARIO	33
12.10.6 CATÁLOGO INSULAR. CARTA ETNOGRÁFICA DEL CABILDO DE GRAN CANARIA.	33
12.10.7 EDIFICIOS QUE NECESITAN REHABILITACIÓN ENERGÉTICA.	34
12.10.8 CONSUMO ENERGÉTICO.	34
12.10.9 AGRICULTURA Y GANADERÍA: SISTEMA ALIMENTARIO NO SOSTENIBLE.....	34
12.10.10 DEFORESTACIÓN.	35
12.11 CARACTERIZACIÓN SOCIOECONÓMICA POBLACIONAL.....	35
12.12 INFORME SOBRE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO.	37
12.13 CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES EXISTENTE. AFECCIÓN Y EVOLUCIÓN TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO ESPERADO EN EL PLAZO DE VIGENCIA DEL PLAN O PROGRAMA.	38
13. (E) EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES. CUANTIFICACIÓN.....	39
13.1 ALTERNATIVA 0.....	39
13.2 ALTERNATIVA 1.....	39
13.3 ALTERNATIVA 2.....	40
14. (F) EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.	46
14.1 DETERMINACIONES DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.	46
14.1.1 PLAN INSULAR DE ORDENACION DE GRAN CANARIA (PIO-GC).....	46
14.1.2 PLAN TERRITORIAL ESPECIAL AGROPECUARIO (PTE-09).....	47

Modificación Menor del PGO_Ámbito: «ISLA JAMAICA»

Municipio de San Bartolomé de Tirajana

Documento Ambiental Estratégico

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



14.1.3

PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE CAMPOS DE GOLF (PTE-36-a).....

47

14.1.4

PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DEL PAISAJE (PTE-05).

48

14.2

DETERMINACIONES DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES.

48

14.2.1

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.....

48

14.2.1

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.

49

15.

EVALUACIÓN DE LOS EFECTOS AMBIENTALES EN BASE A LOS EFECTOS AMBIENTALES.

49

16.

(H) RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

54

17.

(I) MEDIDAS CORRECTORAS DE PREVENCIÓN DE LOS EFECTOS NEGATIVOS RELEVANTES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE.....

54

17.1

MARCO REGIONAL DENTRO DE LA ESTRATEGIA CANARIA PARA LA ECONOMÍA CIRCULAR Y PLAN REACTIVA CANARIAS.....

55

18.

(J) MEDIDAS CORRECTORAS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE PREVISTAS EN LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.

55

18.1

PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.....

55

18.2

PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

56

19.

PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL. MEDIDAS PARA EL SEGUIMIENTO Y VERIFICACIÓN DE LOS EFECTOS AMBIENTALES NO PREVISTOS.

56

19.1

OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.....

56

19.2

INDICADORES DE IMPACTO Y PARÁMETROS DE CONTROL.

56

19.3

OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.....

57

20.

ANEXO Nº 1

58

21.

PLANOS

1

Modificación Menor del PGO_Ámbito: «ISLA JAMAICA»

Municipio de San Bartolomé de Tirajana

Documento Ambiental Estratégico

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha:	16-05-2024 20:54:47	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-012439	Fecha:	17-05-2024 00:10	
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA				
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:45				

- 4/86 -

Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:38

MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA PARA LA ORDENACIÓN DEL ASENTAMIENTO RURAL DENOMINADO «ISLA JAMAICA»

TOMO III_DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

TÍTULO I. EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA.

CÁPITULO I. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

1. ANTECEDENTES.

El Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana vigente, en adelante PGOSBDT'96, fue aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sus sesiones celebradas el 9 de mayo y 1 de octubre de 1996 y publicado dicho acuerdo en el Boletín Oficial de Canarias de 5 de junio y 15 de noviembre de 1996; en el Boletín Oficial de la Provincia de 11 de mayo de 2012 se publica el texto íntegro de la Normativa del Plan General, así como todas las modificaciones puntuales, suspensiones y normativas sustitutorias y el planeamiento de desarrollo, aprobado desde 1996 hasta el 2012.

Coincidiendo con la aprobación de la Ley de Directrices así como la vigencia del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto legislativo 1/2000, de 8 de mayo, en adelante TRLOTC'00; con fecha de 30 de diciembre de 2011 se firma un Convenio entre la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias y el Ilustre Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, para la tramitación y aprobación del contenido estructural del Plan General de Ordenación, así como la ordenación pormenorizada que resulte necesaria para implantar los sistemas generales, las dotaciones y servicios públicos, la implantación y ejecución de las viviendas de protección pública, la creación y ordenación del suelo industrial, la mejora de la calidad alojativa turística y la implantación de sus equipamientos complementarios **así como la definición de los asentamientos consolidados** desde la entrada en vigor del anterior Plan General de san Bartolomé de Tirajana. Todo ello, de conformidad con el apartado 6 de la Disposición Transitoria Tercera de la de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de ordenación general y las Directrices de ordenación del turismo de Canarias.

Con fecha 29 de abril de 2013, tiene entrada en la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial el documento de **Avance e Informe de Sostenibilidad Ambiental del Plan General de Ordenación Supletorio de San Bartolomé de Tirajana** elaborado por equipo redactor de la empresa pública Gesplan, así como informe favorable de fecha 24 de abril de 2013, de contenido ambiental, técnico y jurídico,

de acuerdo con lo solicitado por la ponencia Técnica Oriental de 18 de junio de 2012 al amparo de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.

Con fecha de 22 de mayo de 2015 se aprueba inicialmente el **Plan General de Ordenación Supletorio**, así como el Informe de Sostenibilidad Ambiental modificado y anexos, mediante Orden número 226 del Sr. Consejero de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial sometiendo dichos documentos al trámite de información pública por un plazo de cuarenta y cinco días y al trámite de consulta a las Administraciones Públicas afectadas (BOP 19 junio de 2015; BOC 23 junio de 2015 y en el Periódico La Provincia de 2 de julio de 2015) y suspendiendo el otorgamiento de licencias en las áreas del territorio objeto de planeamiento cuyas nuevas determinaciones supusieran modificación del régimen urbanístico vigente, de conformidad con lo previsto en el artículo 14.6 del Texto Refundido y artículo 16.1 del Reglamento de Procedimientos.

Con fecha 1 de septiembre de 2017 entra en vigor la vigente **Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias**, en adelante LSyENPC'17 que, con carácter general, persigue otorgar al suelo rústico un papel dinamizador orientado a poner en valor las actividades agrarias, imprescindibles en el desarrollo sostenible de la región Canaria, atendiendo tanto a su carácter profesional como artesanal y tradicional modificando el concepto, hasta ahora aplicable, de los asentamientos rurales **para reconducir el uso residencial en el suelo rústico hacia los asentamientos**, redefiniendo los usos ordinarios en dicho suelo y relacionando sin carácter limitativo los usos complementarios.

2. DATOS GENERALES.

2.1 PROMOTOR.

La presente Modificación Menor (en adelante MM) del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana vigente es promovida los vecinos del núcleo de población de «ISLA JAMAICA» adscritos a la **Asociación Plataforma de Afectados de El Salobre, Lomo los Azules y Zonas Aledañas**, con sede en Vía Montaña Negra 19-B, El Salobre, en el municipio de San Bartolomé de Tirajana.

2.2 EQUIPO REDACTOR.

El presente documento se redacta por parte del despacho de arquitectura, con nombre comercial KURSON ARCHITECTURE CONSULTING con domicilio en Carretera General del Cardón 100-1º en Las Palmas de Gran Canaria, firmado por Ana Kursón Ghattas, con D.N.I. 43.652.505-T, colegiada C.O.A.G.C. N.º1398.

3. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.

3.1 ÁMBITO DE ESTUDIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA. DESCRIPCIÓN.

El ámbito de ordenación objeto de la propuesta de modificación del PGOSBDT'96, que se presenta, afecta el área de suelo rústico situado en zona denominada «ISLA JAMAICA». ubicada en la denominación toponímica «LOMO DEL TABLERO» que figura en la toponimia de Gran Canaria, en la plataforma de la IDE Gran Canaria del Cabildo de Gran Canaria. En dicho ámbito se han consolidado una serie de edificaciones residenciales conformando el «Núcleo de Población Inicial» que se configura en el Lomo de las Yeguas, delimitado por la Cañada de Pajaritos al noroeste y Degollada de Tía María Díaz a suroeste, principalmente conformándose en las inmediaciones de las vías Cuesta del Salobre (Isla de Madagascar-Islas Vírgenes) e Isla Jamaica.

Dicho «Núcleo de Población Inicial» reúne las condiciones especificadas en la ley para conformar un asentamiento rural, Situado próximo al núcleo existente de Montaña la Data al este y ubicado al noroeste de la zona del Tablero de Maspalomas.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha:	16-05-2024 20:54:47
Registrado en:	ENTRADA - N°: 2024-012439	Fecha:	17-05-2024 00:10
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA			
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:45		Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:38	



Desde el punto de vista administrativo el ámbito de «ISLA JAMAICA» se engloba en un núcleo de población como Diseminado General; de acuerdo a los datos del Instituto Canario de Estadística (ISTAC) del Gobierno de Canarias del año 2021.

Actualmente, existe un núcleo residencial de alrededor de 68 viviendas constituyendo un núcleo poblacional en los términos legalmente establecidos para su consideración como asentamiento rural. A dicho asentamiento deben incorporarse las viviendas situadas a menos de 200 metros del límite exterior de la delimitación propuesta en las condiciones que establece la LSyENPC'17.

Emplazamiento: «ISLA JAMAICA»
Fuente: IDECANARIAS



Emplazamiento: «ISLA JAMAICA ». Ámbito de Estudio
Fuente: IDECANARIAS



El ámbito de ordenación se han consolidado agrupaciones de edificaciones, predominantemente de uso residencial de formación espontánea y que no tienen origen en el planeamiento, careciendo por tanto de la estructura regular y ordenada de los suelos urbanos, conformando el «Núcleo Poblacional Inicial». A partir de dicho núcleo se identifica la estructura parcelaria del ámbito susceptible de ser reconocido como Asentamiento Rural, dando como resultado la «Delimitación Estimada del Asentamiento Rural», con una extensión aproximada de 136.180,13 metros cuadrados aproximados.

El análisis que se realiza en la evaluación ambiental está referido al «Ámbito de Estudio Ambiental», teniendo en cuenta, además, las determinaciones de la LSyENPC'17 en relación con todas aquellas edificaciones situadas a menos de 200 metros que pasan a formar parte del asentamiento, excluyendo incluso los terrenos ocupados por las instalaciones agropecuarias, industriales y otras equivalentes para contabilizar dicha medida. Por lo tanto, el «Ámbito de Estudio Ambiental» que se propone para la evaluación ambiental de esta MM tiene una extensión aproximada de 788.336,49 metros cuadrados. Dicha superficie representa un 0,23% de la totalidad de la superficie del ámbito municipal.

4. (B) ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN CON RESPECTO A LA ORDENACIÓN VIGENTE.

El «Ámbito de Estudio Ambiental» de la modificación de planeamiento propuesta se encuentra en las proximidades de asentamientos poblacionales existentes que se ha ido consolidando a lo largo de varias décadas. Se trata del área de suelo rústico situado en zona denominada «ISLA JAMAICA» situado en el Lomo de las Yeguas, delimitado por la Cañada de Pajaritos al noroeste y Degollada de Tía María Díaz a suroeste. Dicho ámbito reúne las condiciones especificadas en la ley para conformar un asentamiento rural, encontrándose próximo al núcleo existente de Montaña la Data al este y ubicado al noroeste de la zona del Tablero de Maspalomas.

De conformidad con la información de Núcleos y Asentamientos del Documento de Información y Diagnóstico de la Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Supletorio, el municipio «en su conjunto, reúne el mayor número de entidades de población de toda Gran Canaria, estando relacionadas las características de sus asentamientos poblacionales con las pautas que en cada uno de ellos marcan su localización geográfica, el paisaje en el que se inserta y su relación económica con el medio que le rodea. De esta forma se describe una organización del poblamiento en el municipio muy peculiar, que se caracteriza por definir zonas diferentes y con características muy distintas. La distribución de estos asentamientos, marca en la mayoría de los casos el origen y destino de la estructura viaria que recorre el municipio, apoyándose en ella en origen o siendo la causa de su desarrollo. En algunos casos esta red viaria atraviesa paisajes abruptos y de muy difícil acceso, por lo que la unión entre estos asentamientos no es ni sencilla ni rápida. En el caso de los asentamientos de población en el suelo rústico conviene considerar diferentes zonas, en las que los asentamientos han ido emergiendo por razones comunes, con características similares y en épocas diferenciadas. Unos al amparo de las actividades agropecuarias, otros como consecuencia de la aparición de los cultivos de exportación, principalmente el tomate y otros, los menos, asociados a algunas actividades industriales o como consecuencia del desarrollo del importante sector turístico. Estos últimos apenas vinculados a la actividad agropecuaria.»

La organización de la residencia permanente, en todo el municipio y su relación con el alojamiento temporal se conforman como usos de difícil compatibilidad dada la alta especialización del espacio turístico existente.

Uno de los principales retos de la planificación general del municipio de San Bartolomé de Tirajana es la compleción de los núcleos residenciales permanentes con el objetivo de reforzar una identidad municipal y un equilibrio con el crecimiento de la ciudad turística.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha:	16-05-2024 20:54:47
Registrado en:	ENTRADA - N°: 2024-012439	Fecha:	17-05-2024 00:10
N° expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA			
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA			
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:45	- 6/86 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:38	



5. (G) MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ETRATÉGICA (EAE) SIMPLIFICADA.

El presente documento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada se redacta en el marco de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, publicada con fecha 11 de diciembre de 2013, en cumplimiento y seguimiento de la Directiva 2001/42/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y la Directiva 2011/92/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de diciembre de 2011, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.

La Ley 21/2013 reúne en un único texto el régimen jurídico la evaluación de planes y proyectos, y establece un conjunto de disposiciones comunes que aproximan y facilitan la aplicación de ambas regulaciones. Por tanto, se unifica en una sola norma dos disposiciones: la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos y modificaciones posteriores al citado texto refundido.

Del mismo modo, esta ley pretende armonizar los diferentes procedimientos administrativos autonómicos, con el fin de simplificar los trámites correspondientes a las evaluaciones ambientales. La Ley 21/2013 plantea dos tipos de procedimientos para la Evaluación Ambiental Estratégica (en adelante EAE): el procedimiento ordinario y el procedimiento simplificado. En su artículo 6.2.a) se establecen los criterios sobre el ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica simplificada.

El ámbito de aplicación de la EAE “ordinaria” (artículo 6.1) se lleva a cabo sobre todos aquellos planes y sus modificaciones que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria, cuando:

- a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000.
- b) Los sometidos a una EAE “simplificada” cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico.
- c) Los sometidos a una EAE “simplificada”, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

Los planes serán objeto de una EAE “simplificada” (artículo 6.2), en los siguientes casos:

- a) Las modificaciones menores de los planes, entendiendo como modificaciones menores los “cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia”
- b) Los planes que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
- c) Los planes que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan demás requisitos mencionados en el apartado de la EAE “ordinaria”.

Así, La EAE ordinaria de los planes se someterá al procedimiento reglado establecido en los artículos 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 y 25 de la Ley 21/2013, que incluye solicitud de inicio (elaboración del Documento Inicial Estratégico), consultas, elaboración del documento de alcance, elaboración del Estudio Ambiental Estratégico, información pública y consultas, análisis técnico y concluye con la correspondiente Declaración Ambiental Estratégica.

La EAE simplificada de los planes se someterá al procedimiento reglado establecido en los artículos 29, 30 y 31, que incluye solicitud de inicio, Documento Ambiental Estratégico, consultas, análisis técnico y concluye con el correspondiente Informe Ambiental Estratégico.

Asimismo, la Ley 4/2017 del suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, en adelante LSyENC’17, que remite a la legislación estatal en lo no previsto por ésta (artículo 86.1,) enumera en el apartado dos de este mismo artículo los supuestos en los que es posible tramitar la evaluación ambiental estratégica simplificada, no hallándose el objeto de la presente MM en ninguno de dichos supuestos,

El artículo 164 de la LSyENC’17 establece la motivación de consideración de una modificación menor:

- Artículo 164. Causas de modificación menor.
- 1. Se entiende por modificación menor cualquier otra alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial conforme a lo previsto en el artículo anterior. Las modificaciones menores del planeamiento podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo.
 - (...)
 - 4. La incoación de un procedimiento de modificación sustancial no impide la tramitación de una modificación menor del instrumento de ordenación objeto de aquella.

Por otro lado, el artículo 165.3) referido a los procedimientos de modificación establece el procedimiento de evaluación ambiental correspondiente:

- Artículo 165. Procedimientos de modificación.
- (...)
 - 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.

Por lo que el presente documento deberá tramitar una Evaluación Ambiental Estratégica de carácter simplificada como procedimiento establecido para la tramitación de una modificación menor de un plan general.

Concluyendo, por tanto, que el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica correspondiente, de conformidad con la legislación vigente, es el de carácter simplificado.

Si bien, dicha consideración deberá confirmarse con la caracterización del tipo de evaluación en base a los efectos ambientales para la concreta alternativa seleccionada. debe abarcar los efectos directos y los efectos indirectos, secundarios, acumulativos, transfronterizos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos del proyecto

6. CONTENIDO DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTATÉGICO (DAE).

De conformidad con el citado artículo 29 de Ley 21/2013, el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se inicia, dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan, mediante la presentación por parte del promotor ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico que contendrá, al menos, la información que se señala en el apartado 1 del citado artículo y una vez comprobada la documentación por el órgano sustantivo, éste remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deban acompañar. Seguidamente, de conformidad con el artículo 30 de la Ley 21/2013, el órgano ambiental someterá

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha:	16-05-2024 20:54:47
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-012439	Fecha:	17-05-2024 00:10
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA			
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA			
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:45		Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:38	



el borrador del plan y su documento inicial estratégico a consultas de las Administraciones Públicas afectadas y de las personas interesadas, por un plazo de 45 días hábiles.

1. Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, esta solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico contendrá, al menos, la siguiente información:

- A.-LOS OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.
- B.-EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.
- C.-EL DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA.
- D.-UNA CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN O PROGRAMA EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO.
- E.-LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y, SI PROCEDE, SU CUANTIFICACIÓN.
- F.-LOS EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.
- G.-LA MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.
- H.-UN RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.
- I.-LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.
- J.-UNA DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.

Si el órgano sustantivo comprobara que la solicitud de inicio no incluye los documentos señalados en el apartado anterior, así como la necesaria documentación de conformidad con la legislación sectorial; requerirá al promotor para que, en un plazo de diez días hábiles, los aporte, con los efectos previstos en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

7. MARCO LEGAL DE APLICACIÓN.

Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSyENPC'17).
DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.
DECRETO ley 15/2020, de 10 de septiembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias.
Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (DOGyDOT'03).
Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
Revisión del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIO-GC), adaptado a la Ley 19/2003, de 14 de abril, aprobado definitivamente en sesión extraordinaria del Pleno del Excmo. Cabildo Insular de Gran Canaria celebrada el día 29 de diciembre de 2022, mediante Decreto 68/2004, de 25 de mayo, publicado en el BOC N° 013 de 19 de enero de 2023.
Plan Territorial Especial del Paisaje de Gran Canaria, aprobado por Orden de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias, de 2 de abril de 2014, por la que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje de Gran Canaria, PTE-5, promovido por el Cabildo Insular de Gran Canaria (BOC N.º 96, del martes 20 de mayo de 2014).

Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana (PGSBDT'96), Resolución de 24 de mayo de 1996, publicada en el BOC 1996/068 de 5 de junio, de aprobación definitiva y de forma parcial con fecha de 9 de mayo de 1996, con incorporación de las determinaciones gráficas y los textos normativos de los planes parciales que constaban aprobados definitivamente, tal y como señala textualmente su Memoria. Con fecha de 1 de octubre de 1996, se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana en los ámbitos que resultó suspendido en la resolución anterior (Resolución de 22 de octubre de 1996, publicada en el BOC 1996/144 de 15 de noviembre).

Plan General de Ordenación Supletorio, se aprueba inicialmente así como el Informe de Sostenibilidad Ambiental modificado y anexos, mediante Orden número 226 del Sr. Consejero de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial de 22 de mayo de 2015 sometiendo dichos documentos al trámite de información pública por un plazo de cuarenta y cinco días y al trámite de consulta a las Administraciones Públicas afectadas (BOP 19 junio de 2015; BOC 23 junio de 2015 y en el Periódico La Provincia de 2 de julio de 2015) y suspendiendo el otorgamiento de licencias en las áreas del territorio objeto de planeamiento cuyas nuevas determinaciones supusieran modificación del régimen urbanístico vigente, de conformidad con lo previsto en el artículo 14.6 del Texto Refundido y artículo 16.1 del Reglamento de Procedimientos.
Levantamiento de suspensión de licencias del Plan General de Ordenación supletorio de San Bartolomé de Tirajana, Orden de la Sra. consejera de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad, de conformidad con el artículo 18 del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, publicada en el BOP de las Palmas número 84 del miércoles 13 de julio de 2016.

8. DETERMINACIONES LEGALES DE APLICACIÓN.

La LSyENPC'17, con carácter general, persigue otorgar al suelo rústico un papel dinamizador orientado a poner en valor las actividades agrarias , imprescindibles en el desarrollo sostenible de la región Canaria, atendiendo tanto a su carácter profesional como artesanal y tradicional, modificando el concepto, hasta ahora aplicable, de los asentamientos rurales para reconducir el uso residencial en el suelo rústico hacia los asentamientos, redefiniendo los usos ordinarios en dicho suelo y relacionando sin carácter limitativo los usos complementarios, tal y como aparece reflejado en el apartado VIII de la exposición de motivos de la propia ley:

"VIII. En particular, la ordenación y utilización del suelo rústico.

La regulación del suelo rústico, del régimen jurídico aplicable y de los instrumentos de intervención pública recibe un tratamiento diferenciado. De la relevancia de esta clase de suelo y de la creciente e imparable presión urbanística sobre el mismo dan cuenta los cambios legislativos producidos desde la Ley de Suelo Rústico de 1987. De un suelo considerado residual se ha pasado a un suelo básico para un desarrollo sostenible que requiere una ordenación legal sistemática y rigurosa, que permita su protección y, en su caso, utilización racional. (...)
(...) En cuanto a los suelos rústicos de protección económica y, en particular, los suelos agrarios y equivalentes, la ley adopta medidas dirigidas a poner en valor las actividades que en ellos se realizan, a atender a su carácter profesional y no meramente artesanal y tradicional, y a ayudar a la generación de rentas complementarias que consoliden el sector primario como garantía para su propia supervivencia. En este sentido, se redefinen los usos ordinarios o propios de esta clase de suelos: agrario, ganadero, de pastoreo, piscícola, silvícola-forestal, cinegético y cualquier otro equivalente, precisando su contenido y concretando las facultades que comportan, entre las que se mencionan todas aquellas que se vayan desarrollando de acuerdo con la evolución tecnológica de esas actividades e industrias. Se acomodan las normas de aplicación directa en suelo rústico a las necesidades propias de la actividad e industria agropecuaria (aclarando, por ejemplo, el carácter desmontable de los invernaderos en relación con los retranqueos). Además, se relacionan, sin carácter limitativo, los usos complementarios admisibles, desde la venta de productos agrarios hasta el uso turístico, pasando por la producción de energías renovables, y cualquier otra que, proporcional a las explotaciones y, en todo caso, con limitación legal de la superficie apta para estos usos, les permita generar rentas complementarias. En suma, el objetivo es que el suelo sea un elemento no solo imprescindible para el

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha:	16-05-2024 20:54:47
Registrado en:	ENTRADA - N°: 2024-012439	Fecha:	17-05-2024 00:10
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA			
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:45		Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:38	



sector primario, sino ordenado de modo que contribuya a su desarrollo y consolidación como sector económico estratégico. (...)”

El planeamiento deberá establecer las categorías y subcategorías en las cuales quedará incluido un determinado suelo. Así en el suelo rústico quedan definidas, de acuerdo con la LSyENPC’17, las categorías de suelo Rústico de Protección Ambiental, suelo Rústico de Protección Económica, **suelo Rústico de Asentamiento**, suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y suelo Rústico Común.

La LSyENPC’17 diferencia entre dos subcategorías referidas a su consolidación y su relación con respecto a las explotaciones agropecuarias existentes, así como la idoneidad del suelo correspondiente de acuerdo con el artículo 34, siendo éste el caso de las categorías que afectan a los suelos objeto de esta EAE. El suelo Rústico de Asentamientos se categorizará cuando existan núcleos de población consolidados diferenciándose dos subcategorías:

(...)

c) **Suelo rústico de asentamiento (SRA), cuando existan núcleos de población consolidados, diferenciándose las siguientes subcategorías:**

1) **Suelo rústico de asentamiento rural (SRAR)**, integrado por aquellos núcleos de población existentes con mayor o menor grado de concentración, donde las actividades agrarias, en el caso de existir, tienen un carácter meramente residual y, cuyas características no justifiquen su clasificación y tratamiento como suelo urbano.

2) **Suelo rústico de asentamiento agrícola (SRAG)**, integrado por aquellas áreas de explotación agropecuaria en las que haya habido un proceso de edificación residencial relacionado con dicha explotación, siendo la edificación justificada y proporcional a la actividad desarrollada.

(...)

Por su lado, el artículo 35 define la ordenación y delimitación de dichos asentamientos con una modificación sustancial de la ley anterior respecto a la definición de la delimitación de los asentamientos, así como de las consideraciones respecto a las actividades agrarias existentes en ellos. La anterior consideración estricta del perímetro del conjunto de viviendas que conformaban el límite edificatorio del asentamiento rural ha devenido a pervertir el mismo concepto que la propia ley pretendía establecer, generando asentamientos rurales más propios de un entorno urbano que de una caracterización rural; hecho éste que ha sido convenientemente corregido por la LSyENC’17, actualmente en vigor, quedando derogadas Las Directrices de Ordenación General y su Memoria contenidas en el anexo de la Ley 19/2003, de 14 de abril, entre las que se encontraba la Directriz 63 referida a la delimitación de los asentamientos rurales, donde el concepto de “exterior ineditificado” dio lugar a una interpretación restrictiva de la delimitación de los asentamientos por parte de las administraciones:

Directriz 63. Asentamientos rurales.

1. El planeamiento insular, en el establecimiento de criterios de reconocimiento y ordenación, y el planeamiento general, en su ordenación pormenorizada, tratarán los asentamientos rurales como formas tradicionales de poblamiento rural, estableciendo como objetivo básico de su ordenación el mantenimiento de dicho carácter rural, evitando su asimilación y tratamiento como suelos urbanos o urbanizables en formación. Para alcanzar dicho objetivo, el planeamiento habrá de observar las siguientes determinaciones:

a) (R) La delimitación se realizará en base al perímetro definido por las viviendas existentes, evitando cualquier extensión hacia el exterior ineditificado.

b) (R) Las nuevas edificaciones residenciales se limitarán mediante la colmatación interior del asentamiento, (...)

De este modo, los asentamientos rurales pueden conformarse asumiendo aquellas edificaciones residenciales existentes, así como aquellas vinculadas al entorno agrícola propiamente dicho, como es el caso de muchas de las edificaciones situadas en el área del Salobre, Lomo Los Azules y Zonas Aledañas, sin que dichos

entornos agrícolas “intersticiales” se incorporen al asentamiento propiamente delimitado, pero permitiendo la pertenencia de la edificación a dichos asentamientos:

“Artículo 35. Delimitación y ordenación del suelo rústico de asentamiento.

1. A los efectos de la delimitación de los asentamientos, en ausencia de determinación expresa del plan insular de ordenación, se considera núcleo de población a un conjunto de, al menos, diez edificaciones residenciales que formen calles, plazas o caminos, estén o no ocupados todos los espacios intermedios entre ellas; también tendrá esta consideración un conjunto con un número inferior de edificaciones que, sin embargo, cuente con una población residente superior a 40 personas.

2. Igualmente, forman parte del núcleo de población las edificaciones que, estando separadas del conjunto, se encuentren a menos de 200 metros de los límites exteriores del mismo. A los efectos del cómputo de esa distancia se excluyen los terrenos ocupados por instalaciones agropecuarias, industriales y otras equivalentes, instalaciones deportivas, cementerios y otras análogas, así como barrancos que sean cruzados por puentes.

El espacio que separa el conjunto del núcleo de población de estas edificaciones aisladas en ningún caso forma parte del asentamiento, teniendo la subcategoría que le corresponda en función de sus características.

3. El perímetro del asentamiento vendrá determinado por la ocupación territorial actual del conjunto edificatorio del núcleo de población señalado en el apartado 1 y el necesario para atender el crecimiento vegetativo futuro, incluyendo el suelo preciso para las dotaciones y equipamientos que correspondan, cuando no sea posible su localización en el interior del asentamiento.

4. El planeamiento general mantendrá la estructura rural de los asentamientos, mejorando, en su caso, los viales existentes y evitando la apertura de nuevos, salvo excepciones que pretendan la colmatación interior o, en su caso, la comunicación de viviendas interiores consolidadas.

5. El planeamiento general, o, en su caso, los planes y normas de espacios naturales protegidos, determinará la ordenación estructural de cada asentamiento teniendo en cuenta la red viaria estructural y las interconexiones y desarrollos necesarios para mejor funcionalidad y aprovechamiento del suelo, en previsión de los crecimientos poblacionales y las actividades propias del lugar de que se trate en cada caso. Asimismo, podrá fijar la delimitación y parámetros de ordenación de unidades de actuación que pudieran ser necesarias para una correcta ordenación pormenorizada.

6. Igualmente, los instrumentos mencionados podrán incorporar la ordenación pormenorizada de todo o de parte del asentamiento, en particular de las partes o áreas que presenten una ocupación igual o superior a dos tercios de aquella, sin que la nueva edificabilidad que se otorgue pueda ser superior al 25% de la ya materializada. El planeamiento deberá determinar la contribución al sostenimiento de las dotaciones y equipamientos que las nuevas ocupaciones generen. En defecto de aquellos instrumentos, la ordenación de esos asentamientos se efectuará mediante plan especial de ordenación.

7. En particular, el suelo de los asentamientos rurales que reúna los servicios a que se refiere el artículo 46.1 a) de esta ley, con la dimensión que se establezca reglamentariamente, tendrá la consideración de suelo en situación de urbanizado a los efectos de la legislación estatal de suelo.”

En lo referente a la ordenación de dichos asentamientos se podrá realizar de manera estructural o pormenorizada, si bien la ordenación estructural podrá definir la delimitación y parámetros de ordenación de determinadas unidades de actuación, que tal y como refleja el artículo anterior, servirán para atender bien el crecimiento vegetativo, bien para las actividades propias del lugar, bien para las dotaciones y equipamientos necesarios que correspondan en los asentamiento rurales; pudiendo situarse estas Unidades de Actuación tanto en el interior de los asentamientos como en su perímetro (cuando no sea posible su localización en el interior del asentamiento).

Dicha ordenación y delimitación podrá realizarse de manera directa a través del Plan General municipal (planes y normas de espacios naturales protegidos si fuera el caso) o mediante un Plan Especial de Ordenación, en defecto de aquellos, que podrá ser promovido tanto por la administración como por los particulares.

En cuanto al **Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIO-GC’22)**, en la subsección 3 se definen los **Asentamientos de Población en Suelo Rústico**, de acuerdo con el Artículo 486:

Artículo 486. Los Asentamientos de Población en Suelo Rústico: Asentamientos Rurales y Agrícolas.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha:	16-05-2024 20:54:47
Registrado en:	ENTRADA - N°: 2024-012439	Fecha:	17-05-2024 00:10
N° expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA			
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:45		Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:38	



1. Los ámbitos de Suelo Rústico susceptibles de albergar usos residenciales son aquellos recintos en que las edificaciones residenciales se insertan en una estructura de carácter rústico, que articula usos primarios, sin conformar núcleos compactos de trama urbana. Estos ámbitos con capacidad residencial comprenden el conjunto de fincas rústicas vinculadas a una infraestructura viaria que les da acceso y que el planeamiento señala con condiciones para ser soporte del uso residencial.

Dependiendo de la estructura territorial y el grado de mallado del viario, así como de la densidad edificatoria y de su nivel de vinculación con actividades primarias, pueden distinguirse dos categorías diferenciadas de áreas rurales con capacidad residencial: Asentamientos Rurales y Asentamientos Agrícolas.

A. En el tratamiento de los procesos de asentamiento poblacional en Suelo Rústico, el planeamiento identificará y delimitará ambos tipos de Asentamiento, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística aplicable y en la presente Sección y con el objetivo de estabilizar dichos procesos, reconduciendo en lo posible las situaciones de disperso edificatorio hacia agrupaciones más compactas, que eviten la ocupación extensiva e indiscriminada del suelo rústico.

B. Salvo determinación legal en contrario, todo proceso edificatorio de carácter residencial en suelo rústico que no sea susceptible de identificarse como Asentamiento Rural o Agrícola, de conformidad con las determinaciones de este Plan, será considerado en situación legal de consolidación o de fuera de ordenación conforme a la normativa urbanística aplicable, debiendo el planeamiento establecer las medidas necesarias para la integración paisajística de las edificaciones, de conformidad con los Criterios y Condiciones de Implantación de Usos Específicos en Suelo Rústico establecidos en la Normativa de este Plan.

C. En todo caso, la delimitación de un Asentamiento Rural o Agrícola deberá estar justificada por el planeamiento, fundamentándola suficientemente en las condiciones exigidas por la legislación urbanística aplicable y este Plan.

(...)

Además, el planeamiento establecerá los criterios para la ordenación de los Asentamientos de Población en suelo rústico expuestos en el Artículo 487 de dicha norma:

Artículo 487. Principios operativos para el establecimiento de criterios de ordenación de los Asentamientos de Población en Suelo Rústico

1. De conformidad con los propósitos de ordenación insular expuestos, el planeamiento establecerá los criterios para la ordenación de los Asentamientos de Población en suelo rústico atendiendo a los siguientes principios operativos:

A. El Principio de Contención requiere que cualquier ordenación urbanística y territorial o norma urbanística que haya de regular la implantación o renovación de infraestructuras, la edificación y los usos en los asentamientos de población en suelo rústico, asuma los nuevos crecimientos como situaciones de excepcionalidad, y, en todo caso, condicionados por las limitaciones que impongan las características naturales, ambientales, paisajísticas y agrícolas de las áreas territoriales donde se produzcan.

B. El Principio de Ajuste Formal requiere que cualquier ordenación urbanística y territorial o norma urbanística que haya de regular la implantación o renovación de infraestructuras, la edificación y los usos en los asentamientos de población en suelo rústico, ordene y regule los crecimientos, o la remodelación de las implantaciones preexistentes, de modo que no alteren los elementos básicos que definen el modelo original del asentamiento: la forma de la red viaria y sus características, la parcelación rústica, la tipología y dimensiones de la edificación, y las formas y elementos característicos del paisaje natural y agrícola del área territorial en que se insertan los asentamientos.

2. Atendiendo a estos principios, el planeamiento debe establecer las determinaciones necesarias para estabilizar el sistema de asentamientos de población en el medio rural en su situación actual, evitando la formación de nuevos asentamientos y el crecimiento en extensión territorial de los existentes, salvo para su completamiento y regularización de sus bordes así como para la obtención, en su caso, de suelo destinado a dotaciones, equipamientos y espacios libres, de conformidad con lo regulado en esta Sección. Se evitará a toda costa la formación, consolidación o permanencia en su caso, de asentamientos de población en ámbitos que presenten peligrosidad para la población por su situación, relieve o características geomorfológicas, tales como cauces de barrancos, laderas de pendiente pronunciada con terrenos de escasa consistencia, zonas

acantiladas o en ámbitos de difícil accesibilidad o próximos al emplazamiento de actividades molestas, insalubres o peligrosas y que no cumplan las distancias establecidas por la normativa aplicable en cada caso. Cuando esto ocurra, el planeamiento debe adoptar las medidas que se precisen para garantizar la seguridad de la población, estableciendo las determinaciones necesarias para evitar situaciones de riesgo y arbitrando, si fuere necesario, el traslado o sustitución de la totalidad o parte del Asentamiento o de la actividad generadora de riesgo, en su caso.

A la hora de identificar y delimitar los Asentamientos Rurales y Agrícolas, se establecerán en las Subsección 4 y la Subsección 5 del Plan Insular de Ordenación. En concreto, para los Asentamientos Rurales se determinarán en los Artículos 488,489, 490 y 491 de la Subsección 4, mientras que para los Asentamientos Agrícolas será la Subsección 5 con los Artículos 492 y 493.

Por otro lado, en relación con la evaluación ambiental prevista en el artículo 86.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece que la aprobación, modificación sustancial y adaptación de los instrumentos de ordenación territorial, ambiental y urbanística se someterán al procedimiento de evaluación ambiental de Planes y Programas, en los términos contemplados en la legislación básica estatal y en la presente Ley.- el punto 5, apartado c del mismo artículo 86 LSENPC'17, establece que actuará como órgano ambiental en el caso de los instrumentos municipales, lo será el que pueda designar el ayuntamiento, si cuenta con los recursos suficientes o, previo convenio, podrá optar entre encomendar esa tarea al órgano ambiental autonómico o bien al órgano ambiental insular de la isla a la que pertenezca.

'Ámbito de Estudio Ambiental y Delimitación Estimada del Asentamiento Rural
Fuente: IDECANARIAS



Con fecha 14 de abril de 2021 se publica el anuncio de aprobación definitiva de diversas modificaciones puntuales del reglamento orgánico municipal de este ayuntamiento a los efectos de la incorporación a su normativa de la creación y regulación del Órgano Ambiental Municipal para la evaluación ambiental estratégica de los instrumentos de planeamiento urbanístico y evaluación ambiental de proyectos.

9. (A) OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.

El objeto de la presente Modificación Menor, que presenta la ordenación pormenorizada de un asentamiento rural que forma parte del tejido residencial del municipio.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha:	16-05-2024 20:54:47
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-012439	Fecha:	17-05-2024 00:10
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA			
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:45		Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:38	



El Documento de Evaluación Ambiental, que acompaña el Borrador del Plan deberá destacar especialmente los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente, el análisis de las alternativas de ordenación, incluida la alternativa cero, las afecciones significativas que produce el Plan, su evaluación precisa, las medidas correctoras y de seguimiento propuestas y los indicadores medioambientales, junto al resumen no técnico. Dicha EAE está referida al «Ámbito de Estudio Ambiental» más extenso con relación a la «Delimitación Estimada del Asentamiento Rural» que figura a continuación.

Según prevé la LSyENC'17 dicho asentamiento, deberá tramitar una Evaluación Ambiental Estratégica de carácter simplificada como procedimiento adecuado para su tramitación.

9.1 OBJETIVOS DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

Los objetivos de la ordenación, recogidos en el Borrador del Plan, persiguen el reconocimiento del núcleo poblacional existente con el objeto de regenerar y cualificar parte de los asentamientos poblacionales del municipio de SBDTy recomponer las relaciones entre estos espacios intersticiales que se han ido colonizando mediante la adecuada delimitación territorial y la organización de los crecimientos endógenos previsibles. Estos asentamientos, ya conformados, se han ido consolidando como núcleos de residencia permanente para la población.

Los objetivos previstos de orden técnico recogidos en el Borrador del Plan y que deberán ser tenidos en cuenta en la EAE se enumeran a continuación:

- Ordenación y regeneración del área propuesta, parte de los asentamientos existentes de población permanente de carácter residencial del municipio.
- Definición de los límites del asentamiento rural «ISLA JAMAICA»
- Definición de los condicionantes de los límites del área de 200 metros, a partir del asentamiento rural, previstos en la legislación vigentes, de edificaciones pertenecientes a dicho asentamiento rural.
- Análisis de las redes viarias existentes para ordenar la actividad en presencia.

Respuesta a las demandas ciudadanas, con la mediación de a la **Asociación Plataforma de Afectados de El Salobre, Lomo los Azules y Zonas Aledañas**, para promover la ordenación pormenorizada de dicha área. Atención a los criterios legales establecidos de previsión de crecimiento vegetativo poblacional. Análisis de la suficiencia de las dotaciones existentes, en su caso. Distinción de los valores singulares del ámbito a través de la ordenación urbanística propuesta. Respuesta a la necesidad del municipio de abordar futuras acciones encaminadas a mejorar las infraestructuras existentes.

9.2 ADECUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA A LOS OBJETIVOS DE PROTECCIÓN °

Los objetivos de protección medioambiental y desarrollo sostenible definidas en las directrices a nivel europeo, nacional y autonómico son el marco general de adecuación de los objetivos técnicos previstos en la propuesta de ordenación, definen un conjunto de medidas de desarrollo sostenible del planeta, denominados ODS y que tienen repercusión en nuestra propuesta.

El Programa de Naciones Unidas Agenda 2030 sobre el Desarrollo Sostenible una oportunidad para que los países y sus sociedades emprendan un nuevo camino con el que mejorar la vida de todos, sin dejar a nadie atrás. La Agenda cuenta con 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible, que incluyen desde la eliminación de la pobreza hasta el combate al cambio climático, la educación, la igualdad de la mujer, la defensa del medio ambiente o el diseño de nuestras ciudades.

El pasado 22 de mayo entró en vigor la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de Cambio Climático y Transición Energética, se trata de la primera ley referida al cambio climático en nuestro país, El objetivo de esta norma es ayudar a España a cumplir con sus compromisos internacionales en la lucha contra el cambio climático para alcanzar “antes de 2050”, la denominada “neutralidad climática”.

Por otro lado, en el ámbito más cercano, de nuestra Comunidad Autónoma, el documento sobre la Estrategia Canaria para la Economía Circular y en el Plan Reactiva Canarias han iniciado la senda hacia la descarbonización del territorio archipelágico.

9.2.1 Marco de desarrollo sostenible contemplados en el Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo en su agenda 2030 sobre el Desarrollo Sostenible.

Con fines económicos:

- Mediante la ordenación del ámbito como asentamiento rural de «ISLA JAMAICA», promovido por la «Asociación Plataforma de Afectados de El Salobre, Lomo los Azules y Zonas Aledañas»; mejorar progresivamente, la producción y el consumo eficientes de los recursos naturales y procurar desvincular el crecimiento económico de la degradación del medio ambiente, conforme al Marco Decenal de Programas sobre modalidades de Consumo y Producción Sostenibles.
- A través de la planificación con la propuesta de ordenación urbanística pormenorizada del ámbito; apoyar los vínculos económicos, sociales y ambientales positivos entre las zonas urbanas, periurbanas y rurales fortaleciendo la planificación del desarrollo nacional y regional.

Con fines medioambientales:

- Mediante el uso de fosas sépticas para todos los usos y actividades del ámbito, mejorar la calidad del agua reduciendo la contaminación, eliminando el vertimiento y minimizando la emisión de productos químicos y materiales peligrosos, reduciendo a la mitad el porcentaje de aguas residuales sin tratar y aumentando considerablemente el reciclado y la reutilización sin riesgos a nivel mundial.
- A través de la ordenación urbanística del ámbito, evitar el crecimiento desordenado de la edificación y el consumo ilegal del suelo rústico, logrando la gestión sostenible y el uso eficiente de los recursos naturales.
- Mediante la ordenación de las actividades en presencia, lograr la gestión ecológicamente racional de los productos químicos y de todos los desechos a lo largo de su ciclo de vida, de conformidad con los marcos internacionales convenidos, y reducir significativamente su liberación a la atmósfera, el agua y el suelo a fin de minimizar sus efectos adversos en la salud humana y el medio ambiente.
- A través de la legalización y control de las actividades y usos en presencia, reducir considerablemente la generación de desechos mediante actividades de prevención, reducción, reciclado y reutilización
- A partir de la ordenación del ámbito, atendiendo al crecimiento vegetativo futuro, de conformidad con la obligación legal del art. 35 de la LSyENPC'17, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales.
- A través de dicha planificación y del correspondiente proyecto de urbanización, aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la capacidad para la planificación y la gestión participativas, integradas y sostenibles del propio asentamiento humano.
- Mediante la ordenación urbanística, evitar la expansión del núcleo y aumentar los esfuerzos para proteger y salvaguardar el patrimonio cultural y natural, como los bienes de interés etnográficos presentes en la zona.

10. (B) DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS.

Dados los objetivos y criterios establecidos y en cumplimiento de la legislación vigente, se han propuesto tres alternativas de ordenación para el ámbito de la MM cuyas principales diferencias estriban en la ocupación territorial del actual conjunto edificatorio y del necesario para atender el crecimiento vegetativo futuro, tal y como determina el art. 35.3 de la LSyENPC'17. Tal y como figuran en el Borrador del Plan, a continuación, se incorporan las **alternativas razonables**, técnica y ambientalmente viables, tal y como exige el artículo 29.1 de la LEA, de manera que sean comparables entre sí.



En todas las alternativas se mantiene el viario estructurante existente, denominados actualmente Cuesta del Salobre (calle Isla de Madagascar y calle Islas Vírgenes) y calle Isla Jamaica, a cuyos márgenes se han implantado la mayoría de la edificación residencial existente, así como los accesos a las diferentes parcelas. La ordenación estructural propuesta en las diferentes alternativas tiene en cuenta este viario estructural, así como las interconexiones y desarrollos necesarios para una mejor funcionalidad y aprovechamiento del suelo. Los usos que se incluyen son de carácter residencial, de carácter artesanal y talleres compatibles con la vivienda, comercial y de servicios vinculados a la actividad agraria y equivalente, igualmente la prestación de servicios profesionales y los usos turísticos en edificaciones preexistentes.

- **DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO RURAL ALTERNATIVA 0:** Esta alternativa evalúa la “falta de actuación” sobre la zona objeto de la modificación menor del Plan General de Ordenación del municipio en el ámbito propuesto para la ordenación del Asentamiento Rural de «ISLA JAMAICA» , Si bien esta alternativa significa el mantenimiento de la situación actual del núcleo poblacional, sin definición de dicho ámbito y por lo tanto una alternativa de edificaciones dispersas que se han conformado en torno al viario/viarios existentes, donde coexisten los usos agrícolas y los usos residenciales, así como otros usos en presencia.

Esta alternativa no modifica ni la clasificación, ni la categoría del suelo.

- **DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO RURAL ALTERNATIVA 1:** Esta alternativa evalúa la adaptación de la propuesta de ordenación del núcleo poblacional para definir un asentamiento rural, de conformidad con las determinaciones de la LSyENPC'17. Dicha propuesta de ordenación de la ALTERNATIVA 1 se conforma a partir de una delimitación física de contención de crecimiento de la edificación existente teniendo en consideración el viario estructurante y los límites propuestos, previendo la necesidad de crecimiento vegetativo endógeno de dicho núcleo de población. Promoviendo introducir al asentamiento dentro de la legalidad vigente de conformidad con las determinaciones previstas para ello en los diferentes instrumentos de planificación de rango superior compatibles con la zonificación del PIO-GC'22 donde consta como **C.2.1 Aptitud de crecimiento regular en entornos periurbanos; B.a.2 Alto o moderado valor natural y moderada aptitud agraria; B.b.3 Alta aptitud agraria con presencia de valores naturales y B.b.5 Aptitud agraria en desuso.**

Desde el punto de vista de la integración paisajística, se propone la eliminación de todos los residuos existentes, así como de los impactos producidos por los invernaderos abandonados y los vallados en mal estado de mantenimiento o de diseño inapropiado.

Esta alternativa modifica la categoría y subcategoría del suelo sin modificar su clasificación.

- **ALTERNATIVA 2:** Esta alternativa, más restrictiva por la menor superficie de ámbito territorial, evalúa la adaptación de la propuesta de ordenación del asentamiento rural que se propone tomando como punto de partida la «Delimitación Estimada del Asentamiento Rural», evaluando, igualmente, la adaptación de la propuesta de ordenación del núcleo poblacional para definir un asentamiento rural, de conformidad con las determinaciones de la LSyENPC'17. Dicha propuesta de ordenación de la ALTERNATIVA 2 se conforma a partir de una delimitación física de contención de crecimiento de la edificación existente teniendo en consideración el viario estructurante y restringiendo los límites propuestos con una superficie menor que la ALTERNATIVA 1 si bien incluyendo también la necesidad de crecimiento vegetativo endógeno previsto en la LSyENPC'17; promoviendo introducir al asentamiento dentro de la legalidad vigente de conformidad con las determinaciones previstas para ello en los diferentes instrumentos de planificación de rango superior compatibles con la zonificación del PIO-GC'22 donde consta como **C.2.1 Aptitud de crecimiento regular en entornos periurbanos; B.a.2 Alto o moderado valor natural y moderada aptitud agraria ; B.b.3 Alta aptitud agraria con presencia de valores naturales y B.b.5 Aptitud agraria en desuso.**

Desde el punto de vista de la integración paisajística, se propone igualmente, la eliminación de todos los residuos existentes, así como de los impactos producidos por los invernaderos abandonados y los vallados en mal estado de mantenimiento o de diseño inapropiado. De manera adicional se toman medidas para la rehabilitación del hábitat de las especies faunísticas protegidas, con la creación de un espacio verde al noroeste del núcleo poblacional. De manera adicional se toman medidas de implantación de arbolado en algunos puntos singulares del recorrido de las vías estructurantes, de conformidad con las directrices del Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje (PTE-05), además de la rehabilitación del hábitat natural de las especies vegetales protegidas.

Esta alternativa modifica la categoría y subcategoría del suelo sin modificar su clasificación.

Para la definición de las diferentes alternativas de ordenación se ha optado por describir cada uno de los ámbitos de las diferentes alternativas de la MM, a pesar de que el presente documento tenga efectos, únicamente, sobre el ámbito de la alternativa finalmente seleccionada procediendo a analizar cada una de las alternativas en base a las siguientes tres premisas:

- CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA ALTERNATIVA.
- GRADO DE PRESERVACIÓN DEL ENTORNO PAISAJÍSTICO MEDIOAMBIENTAL Y AGRÍCOLA
- NIVEL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

10.1 ALTERNATIVA 0. INVARIANTES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

La primera alternativa, denominada ALTERNATIVA 0 es una propuesta en la cual física y jurídicamente se mantiene el estado actual del núcleo poblacional, como una agrupación de viviendas relacionadas con la actividad agrícola ubicadas en suelo rústico sin cabida dentro de la ordenación del PGSBDT'96 manteniendo un crecimiento aleatorio y descontrolado que preservaría la dinámica de expansión habida durante los últimos veinticinco años. Esta primera alternativa es una propuesta de «no intervención».

De acuerdo con la información alojada en la IDE Canarias, en relación con el PGOSBDT'96, la clasificación y categorización de los suelos objeto de ordenación es la siguiente: **Suelo Rústico Común de Reserva (SRCR)- Suelo Rústico Protección Agraria D.7.7 (SRPA) - Suelo Rústico Protección Natural B.4. (SRPN)**

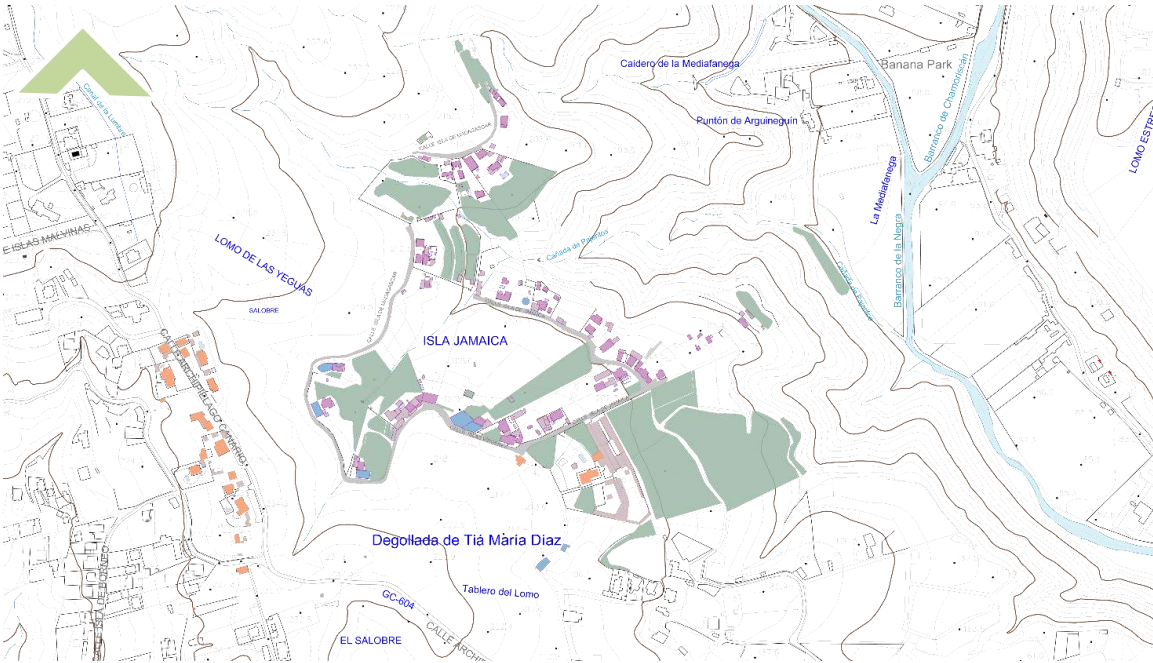
Si bien, una de las categorías del suelo es Urbanizable Programado (SUP) según la disposición adicional decimoquinta de la LSyENPC'17, se establece que los suelos clasificados como urbanizables que tengan la condición de aislados, contenidos en planes generales de ordenación no adaptados al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, quedan reclasificados como **suelo Rústico Común de Reserva (SRCR).**

Características urbanísticas de la Alternativa 0	
Clasificación y categoría/subcategoría del suelo	Suelo Rústico Común de Reserva (SRCR)- Suelo Rústico Protección Agraria D.7.7 (SRPA) - Suelo Rústico Protección Natural B.4. (SRPN)
Área perimetral del núcleo poblacional.	Sin definir
N.º de viviendas dentro del núcleo poblacional	Sin definir/Sin delimitar
Densidad del núcleo poblacional	Sin definir/Sin delimitar
Usos principales.	Residencial/Agrícola
Usos complementarios.	Ganadero/Turístico/Comercial
Integración paisajística.	Arbolado existente en parcelas
MI de viario.	Sin definir



En esta alternativa el desarrollo y el crecimiento edificatorio del asentamiento está sujeto a la arbitrariedad de aquellos promotores que estimen disponer de suelo agrícola para usos privativos sin vinculación con la actividad agrícola, al margen del control de la administración correspondiente.

ALTERNATIVA 0
Fuente: ELABORACIÓN PROPIA



Grado de preservación del entorno paisajístico medioambiente y agrícola	
Medidas de mimetización con el paisaje.	Carácter general, arbolado en fincas de cultivo.
Incremento de superficie ordenada estimada.	Indefinida
Incremento de superficie/parcela habilitada por la normativa para para un crecimiento vegetativo futuro.	Indefinida
Incremento de densidad estimada	Indefinida

No se definen medidas que prevean un consumo sostenible del territorio y permitan la concreción de un ámbito del crecimiento edificatorio sostenible atendiendo al crecimiento vegetativo futuro de la masa urbana ni medidas de adecuación paisajística.

Nivel de ordenación del territorio	
Preserva el consumo sostenible del territorio.	NO
Promueve la ordenación del del territorio de forma controlada.	NO
Define y limita el ámbito de crecimiento del asentamiento rural	NO
Atiende al crecimiento vegetativo futuro del asentamiento rural	NO

- Como se aprecia en la tabla en relación con el nivel de ordenación del territorio, esta alternativa no introduce modificaciones en la realidad física existente.

Modificación Menor del PGO_Ámbito: «ISLA JAMAICA»
Municipio de San Bartolomé de Tirajana

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

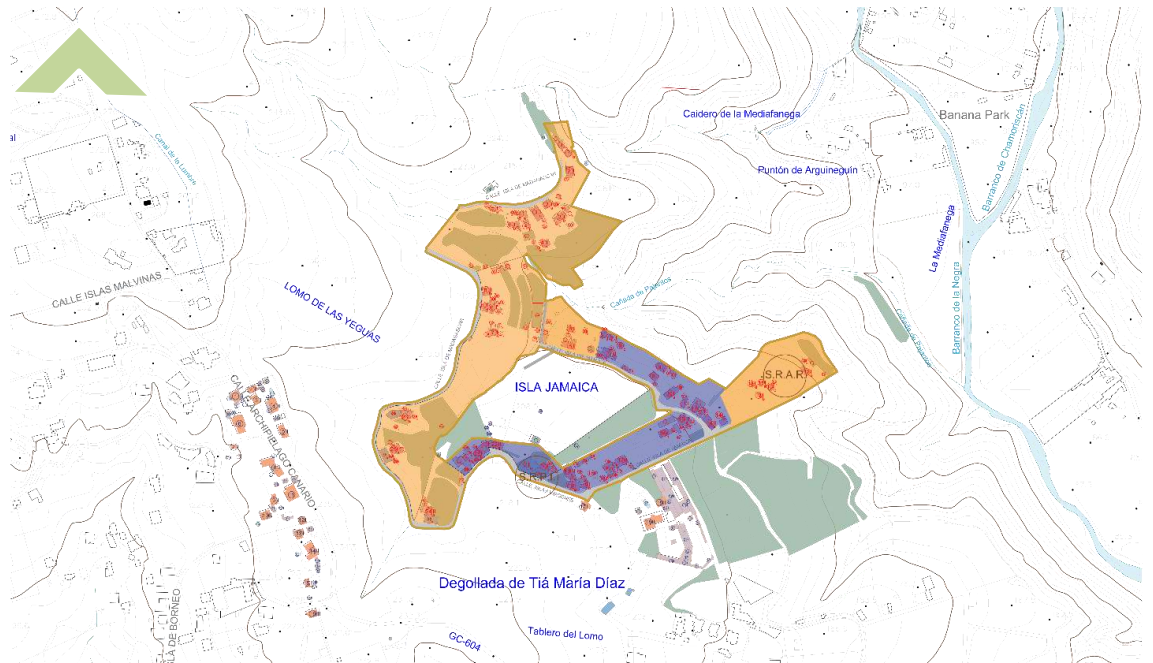
10.2 ALTERNATIVA 1.

La ALTERNATIVA 1 de ordenación, implica una delimitación física mediante una modificación urbanística de la categoría del suelo del núcleo poblacional existente teniendo en consideración las determinaciones de crecimiento vegetativo endógeno con el objeto de introducir al asentamiento dentro de la legalidad vigente, de conformidad con las determinaciones previstas para ello en los diferentes instrumentos de planificación de rango superior.

En concreto, la ALTERNATIVA 1 propone que el PGSBDT'96 recoja dicho ámbito dentro de su planeamiento dentro de la categoría de suelo **Rústico de Asentamiento Rural (SRAR)**, dado que dicha delimitación del núcleo poblacional cumple con los requisitos legalmente establecidos en la LSyENPC'17 para su delimitación como asentamiento rural con una densidad bruta de viviendas permitida para estos asentamientos entre 1 y 20 viv/Ha con la consideración de «agrupaciones semicompactas», de acuerdo con el artículo 488.6 del PIO-GC'22.

De conformidad con la propuesta que se presenta de MM del PGOSBT'96 para la ordenación del núcleo poblacional la clasificación, categorización y subcategorización que se propone abarcando un ámbito estimado de 105.271,16 m². aproximados tiene una densidad inicial de 3,70 viviendas/hectárea dentro del ámbito de la ALTERNATIVA 1.

ALTERNATIVA 1
Fuente: ELABORACIÓN PROPIA



Características urbanísticas de la Alternativa 1	
Clasificación y categoría/subcategoría del suelo	Suelo Rústico de Asentamiento Rural.
Área del asentamiento rural	105.271,16 m²
N.º de viviendas dentro del perímetro del asentamiento	39
Densidad inicial del asentamiento rural	3,70 viviendas/hectárea
Posible incremento de viviendas	7



Densidad prevista del asentamiento rural	4,36 viviendas/hectárea
N.º de viviendas situadas a < 200 metros del límite exterior	29
Usos principales	Agrícola/Residencial
Uso complementario	s/art. 69.1 LSyENPC'17
Integración paisajística	Eliminación de los impactos existentes
MI de viario	1.569,93 ml aprox.

Esta alternativa establece una concreción de la delimitación propuesta de ordenación como asentamiento rural estableciendo el ámbito delimitado por las edificaciones actuales, conformando un ámbito de asentamiento de menores dimensiones que la Alternativa 2 ya que no incluye las parcelas centrales con presencia de cultivos agrícolas, si bien promueve el consumo del territorio de forma más sostenible al proponer una concreta ordenación y acota dicha ordenación urbanística de forma controlada y coincidente con la actividad real sobre el territorio, siendo su densidad ligeramente mayor que la Alternativa 2.

Grado de preservación del entorno paisajístico medioambiente y agrícola ALTERANTIVA1/ALTERNATIVA 2	
Medidas de mimetización con el paisaje	Eliminación de residuos.
Diferencia de superficie ordenada estimada/r A2	-30.908,97 m²/r A2
Diferencia de parcelas habilitadas por la normativa para un crecimiento vegetativo futuro	1.750,00 m²
Densidad estimada /r Alternativa 2	+0,24 viv/hectárea

La propuesta de ordenación como asentamiento rural para su inclusión en el PGOSBDT'96 establece una la densidad estimada de 4,36 viviendas/hectárea del ámbito considerado. Las áreas que puedan segregarse cumpliendo con la determinación del art. 35.3 de prever la ocupación adicional necesaria para atender el crecimiento vegetativo futuro quedan dentro del ámbito de estricta delimitación del asentamiento rural.

Nivel de ordenación del territorio	
Preserva el consumo sostenible del territorio	SI
Promueve la ordenación del territorio de forma controlada	SI
Define y limita el ámbito de crecimiento del asentamiento rural	SI
Atiende al crecimiento endógeno futuro del asentamiento rural	SI

La delimitación propuesta se realiza sobre suelos clasificados y categorizados como **Suelo Rústico Común de Reserva (SRCR); Suelo Rústico Protección Agraria D.7.7, D.7.8, (SRPA) y Suelo Rústico Protección Natural B.4. (SRPN)** Siendo todas las categorías de suelo compatibles con el **Suelo Rústico de Asentamiento Rural**.

En relación con el PIO'22, el ámbito de la ALTERNATIVA 1 actualmente se encuentra afectado por las zonificaciones **C.2.1, Aptitud de crecimiento regular en entornos periurbanos, B.b.3, Alta aptitud agraria con presencia de valores naturales. B.a.2, Alto o moderado valor natural y moderada aptitud agraria y B.b.5, Aptitud agraria en desuso.**

De conformidad con la propuesta que se presenta para la ordenación del núcleo poblacional, la nueva zonificación será la **C.1.3. de suelos rústicos de asentamiento rural**, abarcando un ámbito estimado de

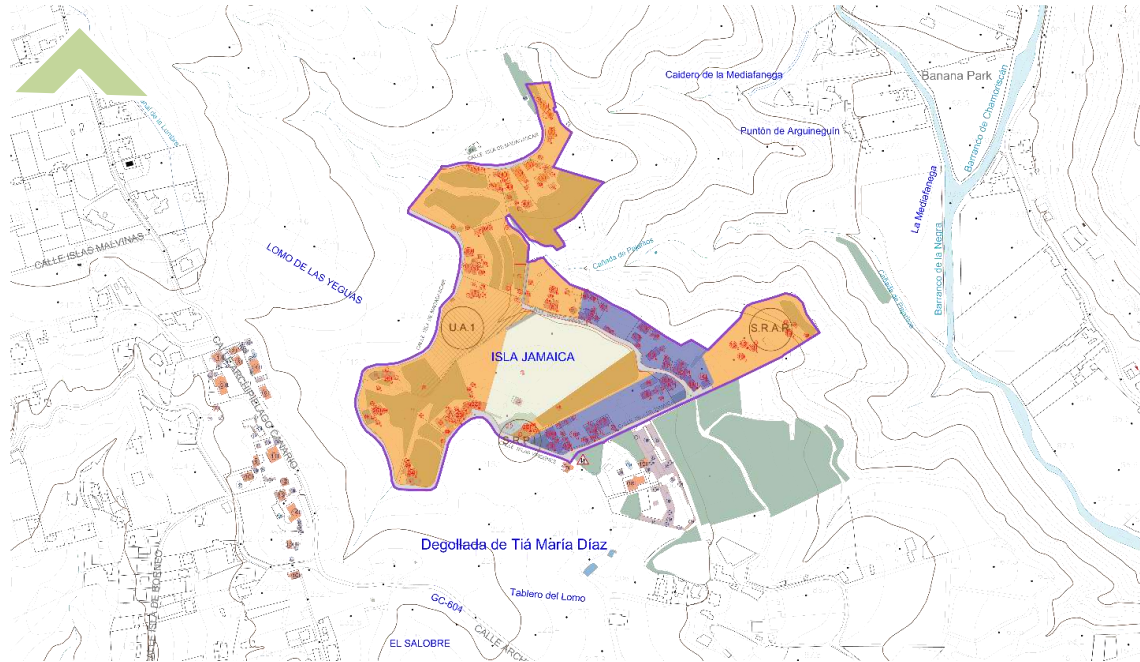
105.271,16 m². aproximados y una densidad prevista de 4,36 viviendas/hectárea dentro del ámbito de la ALTERNATIVA 1

10.3 ALTERNATIVA 2.

La ALTERNATIVA 2 de ordenación implica una modificación física de la edificación existente teniendo en consideración las determinaciones de crecimiento vegetativo endógeno mediante la modificación urbanística de ordenación del núcleo poblacional promoviendo introducir al asentamiento dentro de la legalidad vigente de conformidad con las determinaciones previstas para ello en los diferentes instrumentos de planificación de rango superior. En concreto, la ALTERNATIVA 2, al igual que la ALTERNATIVA 1, propone que el PGOSBDT'96 recoja dicho asentamiento dentro de su planeamiento, quedando categorizado como **suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR)**.

De conformidad con la propuesta que se presenta de MM del PGOSBT'96 para la ordenación del núcleo poblacional la clasificación, categorización y subcategorización que se propone abarcando un ámbito estimado de 136.180,13 m². aproximados tiene una densidad inicial de 3,60 viviendas/hectárea para la ALTERNATIVA 2, incluyendo las parcelas situadas en la zona central del núcleo poblacional.

ALTERNATIVA 2
Fuente: ELABORACIÓN PROPIA



Características urbanísticas de la Alternativa 2	
Clasificación y categoría/subcategoría del suelo	Suelo Rústico de Asentamiento Rural
Área del asentamiento rural	136.180,13 m²
N.º de viviendas dentro del perímetro del asentamiento	49
Densidad inicial del asentamiento rural	3,60 viviendas/hectárea
Posible incremento de viviendas	7
Densidad prevista del asentamiento rural	4,11 viviendas/hectárea



N.º de viviendas situadas a < 200 metros del límite exterior	19
Usos principales	Agrícola/Residencial
Uso complementario	s/art. 69.1 LSyENPC'17
Integración paisajística	Eliminación de los impactos existentes
MI de viario	1.569,93 ml aprox.

Esta alternativa establece igualmente una concreción de la delimitación propuesta de ordenación como asentamiento rural si bien se amplía el ámbito delimitado incluyendo las parcelas centrales con presencia de cultivos agrícolas constituyendo una zona homogénea diferenciada de conformidad con las determinaciones del Artículo 491.3.A) referido al Crecimiento de los Asentamientos Rurales: Límites y Objetivos, del PIO-GC'22; ubicadas en la parte central, desarrollando la expansión del asentamiento hacia dicha zona con una disminución de la densidad con respecto a la ALTERNATIVA 1.

Grado de preservación del entorno paisajístico, medioambiental y agrícola. ALTERANTIVA 2/ALTERNATIVA 1	
Medidas de mimetización con el paisaje	Vegetación a lo largo del viario estructurante y rehabilitación hábitat natural de especie vegetal protegida. Eliminación de residuos.
Diferencia de superficie ordenada estimada/r A1	+30.908,97 m²/r A2
Diferencia de parcelas habilitadas por la normativa para un crecimiento vegetativo futuro	1.750,00 m²
Incremento de densidad estimada/r. Alternativa 1	-0,24 viv/hectárea

Esta propuesta de ordenación como asentamiento rural para su inclusión en el PGOSBDT'96 establece una la densidad estimada de 4,11 viviendas/hectárea del ámbito considerado. Las nuevas áreas que puedan segregarse estarían dentro de la actual delimitación del ámbito afectado Aumentan la ocupación estimada actual del asentamiento, si bien cumpliendo con la determinación del art. 35.3 de prever la ocupación adicional necesaria para atender el crecimiento vegetativo futuro.

Nivel de ordenación del territorio	
Preserva el consumo sostenible del territorio	SI
Promueve la ordenación del del territorio de forma controlada	SI
Define y limita el ámbito de crecimiento del asentamiento rural	SI
Atiende al crecimiento vegetativo futuro del asentamiento rural	SI

La delimitación propuesta se realiza, al igual que la ALTERNATIVA 1, sobre suelos clasificados y categorizados como **Suelo Rústico Común de Reserva (SRCR); Suelo Rústico Protección Agraria D.7.7, D.7.8, (SRPA) y Suelo Rústico Protección Natural B.4. (SRPN)**. Dichas categorías de suelo son compatibles con el **Suelo Rústico de Asentamiento Rural**.

Con respecto al Plan Insular de Gran Canaria, el ámbito de la ALTERNATIVA 2 actualmente se encuentra afectado por las zonificaciones **C.2.1, Aptitud de crecimiento regular en entornos periurbanos, B.b.3, Alta aptitud agraria con presencia de valores naturales. B.a.2, Alto o moderado valor natural y moderada aptitud agraria y B.b.5, Aptitud agraria en desuso**.

De conformidad con la propuesta que se presenta para la ordenación del núcleo poblacional, la nueva zonificación será la **C.1.3. de suelos rústicos de asentamiento rural**, abarcando un ámbito estimado de 136.180,13 m². aproximados y una densidad prevista de 4,11 viviendas/hectárea dentro del ámbito de la ALTERNATIVA 2.

10.4 COMPARATIVA Y EVALUACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

Analizadas cada una de las alternativas, se expone un análisis comparativo para la evaluación de las diferencias entre las distintas alternativas.

A continuación, figura un análisis comparativo con las diferencias entre las distintas alternativas.

Tabla comparativa de las Características urbanísticas de las alternativas			
	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
Área perimetral del asentamiento rural	Sin definir	105.271,16 m² (10,53 ha)	136.180,13 m² (13,62 Ha)
N.º de viviendas dentro del perímetro	Sin definir (núcleo poblacional)	39 (asentamiento rural)	49 (asentamiento rural)
Posible incremento de viviendas	Sin definir	7	7
Densidad inicial del asentamiento	Sin definir	3,70 viv/ha	3,60 viv/ha
Densidad estimada del asentamiento	Sin definir	4,36 viv/ha	4,11 viv/ha
N.º de viviendas situadas a < de 200 metros del límite exterior	Sin definir	29	19
Uso principal	Residencial/Agrícola	Residencial/Agrícola	Residencial/Agrícola
Uso complementario	Ganadero/Turístico/ Comercial	s/art. 69.1 LSyENPC'17	s/art. 69.1 LSyENPC'17
Integración paisajística	Arbolado existente	Arbolado existente	Áreas nuevas de arbolado y vegetación
MI de viario	Sin definir	1.569,93 ml aprox.	1.569,93 ml aprox.

Si bien, el grado de impacto del entorno antropizado sobre el natural aumenta con la ALTERNATIVA 2, se produce una sensible disminución de la densidad. Esta alternativa supone la ampliación del asentamiento generando una extensión de dicho núcleo hacia la zona central del núcleo poblacional.

Se prevé que con la ordenación del núcleo que plantea la ALTERNATIVA 2 será suficiente para preservar el entorno paisajístico, medioambiental y agrícola, atender el crecimiento endógeno evitando la aparición de nuevas edificaciones fuera del contorno de la delimitación estricta del núcleo de población existente.

En la tabla elaborada se realiza la valoración de dichos parámetros comparativo entre alternativas.

Tabla comparativa del Grado de preservación del entorno paisajístico medioambiental y agrícola ALTERNATIVA0/ALTERANTIVA1/ALTERNATIVA 2			
	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
Medidas de mimetización con el paisaje	Arbolado existente	Se implantan medidas compensatorias sobre residuos.	Se implantan medidas compensatorias sobre residuos y vegetación.



Incremento de superficie estimada del asentamiento rural	Indefinida (+/-0,0/r A1,A2)	105.271,16 m² -30.908,97 m²/r A2	136.180,13 m² +30.908,97 m²/r A1
Incremento de parcelas habilitada por la normativa para para un crecimiento vegetativo futuro.	Indefinida	7	7
Reducción de densidad estimada	Indefinida	4,36 viv/hectárea + 0,24 viv/hectárea /r A2	4,11 viv/hectárea -0,24 viv/hectárea/r A1

La adaptación del área objeto de la MM propuesta a la legislación vigente en la ALTERNATIVA 2 fomenta la preservación del territorio y su consumo con mayor intensidad que en la ALTERNATIVA 1. Por otro lado, las dos alternativas proponen la delimitación del asentamiento. Tanto la ALTERNATIVA 1 como la ALTERNATIVA 2 contemplan la aparición de nuevas parcelas que responden a la previsión de crecimiento vegetativo futuro del asentamiento, difiriendo ambas alternativas en las medidas compensatorias previstas para la preservación del paisaje.

Tabla comparativa del Nivel de ordenación del territorio			
	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
Preserva el consumo sostenible del territorio.	NO	SI	SI
Promueve la ordenación del territorio de forma controlada.	NO	SI	SI
Define y limita el ámbito de crecimiento del asentamiento rural	NO	SI	SI
Atiende al crecimiento vegetativo futuro del asentamiento rural	NO	SI	SI

La ALTERNATIVA 2 seleccionada, que se considera la más conveniente, tanto desde el punto de vista del mantenimiento del asentamiento en sus límites actuales, del consumo sostenible del suelo agrícola, así como de la contención del ámbito de crecimiento del núcleo poblacional y su afectación al paisaje donde concurren, además, las determinaciones necesarias para su adaptación a LSyENPC'17 vigente.

11. (C) EL DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA.

La presente Modificación Menor (en adelante MM) del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana vigente es promovida los vecinos del núcleo de La presente Modificación Menor (en adelante MM) del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana vigente es promovida los vecinos del núcleo de población de «ISLA JAMAICA» adscritos a la **Asociación Plataforma de Afectados de El Salobre, Lomo los Azules y Zonas Aledañas**.

Teniendo en cuenta, que la caracterización del asentamiento poblacional de este núcleo cumple con las determinaciones legales que lo categorizan como asentamiento rural, resulta inevitable propiciar y ordenar dicho asentamiento evitando los problemas derivados del abandono de dichos núcleos en presencia asegurando una protección ambiental que favorezca la contención controlada de crecimiento así como la reducción de la huella de carbono en estos entornos eminentemente agrícolas, si bien con una necesidad plausible de crecimiento endógeno de la población de derecho.

El desarrollo previsible de la ordenación planteada en esta modificación menor está condicionado por la selección de la alternativa más adecuada en función de la mejor coherencia con los objetivos establecidos, tanto técnicos como ambientales:

- Encargo de la Modificación Menor.
- Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.
- Elaboración del documento definitivo y aprobación de la Modificación Menor y su publicación.

Para la materialización de lo propuesto en el presente documento, la ordenación del asentamiento rural dentro del PGOSBDT'96 deberán realizarse las siguientes acciones:

- Legalización de las viviendas existentes en situación irregular.
- Proyecto de urbanización correspondiente a las vías incluidas dentro del asentamiento rural.
- Deberá hacerse un esfuerzo, tanto por parte de los vecinos como por parte de la administración, para el control de todos los vertidos ilegales presentes en el área y zonas aledañas.

De conformidad apartado 2c (Sección primera) del Anexo del DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias para la redacción del Documento Inicial Estratégico los instrumentos de desarrollo y de tramitación necesarios para ejecutar las determinaciones del instrumento de ordenación se ejecutará mediante:

- La realización del respectivo proyecto técnico del viario y evaluación de impacto ambiental, si procede, para posteriormente proceder a la ejecución de una obra pública ordinaria a realizar por el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, incluyendo la recogida de los vertidos ilegales así como las directrices de prevención necesarias; que se podrá llevar a cabo con medios propios, o mediante contratación de medios externos, solicitando al efecto los informes sectoriales que se consideren pertinentes.
- La realización del respectivo proyecto técnico para la tramitación de segregación de las fincas y la legalización/consolidación/situación de fuera de ordenación de las edificaciones/usos/instalaciones correspondientes a realizar por los promotores privados, solicitando al efecto los informes sectoriales que se consideren pertinentes.

Los cambios que se introducen en la normativa del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana pasarían a ser de posible cumplimiento en el momento de la aprobación de la MM, siendo las previsiones de su desarrollo o cumplimiento viables en aplicación del propio planeamiento municipal, así como de la aplicación directa de la LSyENPC'17.

12. (D) CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL DEL EMPLAZAMIENTO.

La caracterización ambiental del emplazamiento deriva del análisis de las características geomorfológicas, hidrológicas, climatológicas, agrícolas y paisajísticas, así como de los impactos y riesgos en presencia.

Dicha caracterización se realiza para el «Ámbito de Estudio», que abarca un área definida más extensa; si bien el contorno estricto de la delimitación del asentamiento descrito con anterioridad resulta un área más restringida desde el punto de vista territorial correspondiendo con la «Delimitación Estimada del Asentamiento Rural», cuya ordenación se propone.

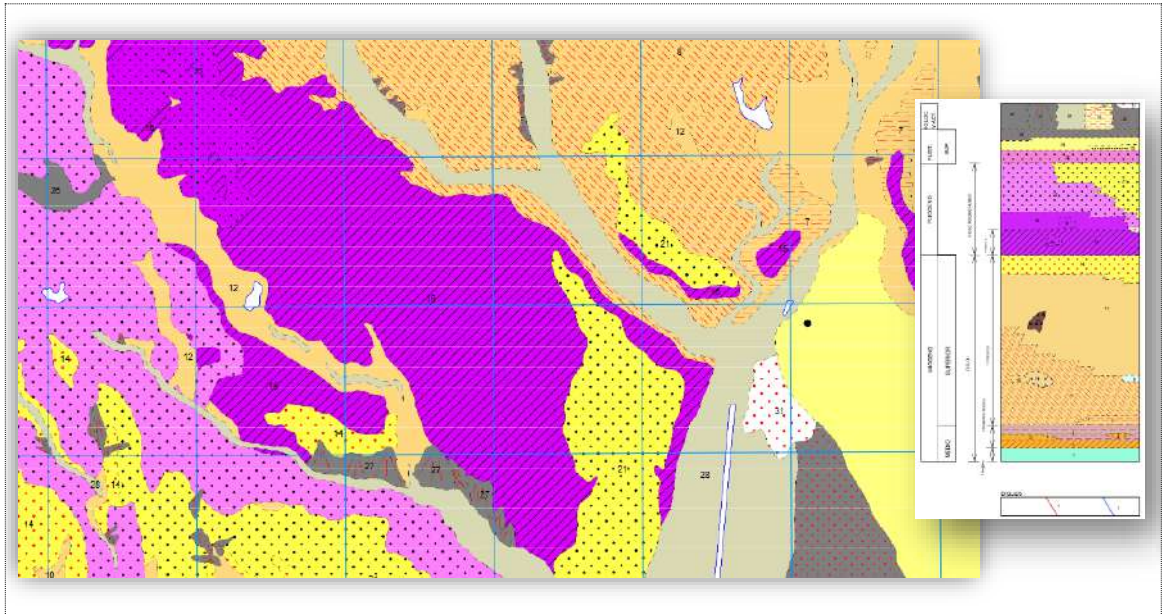
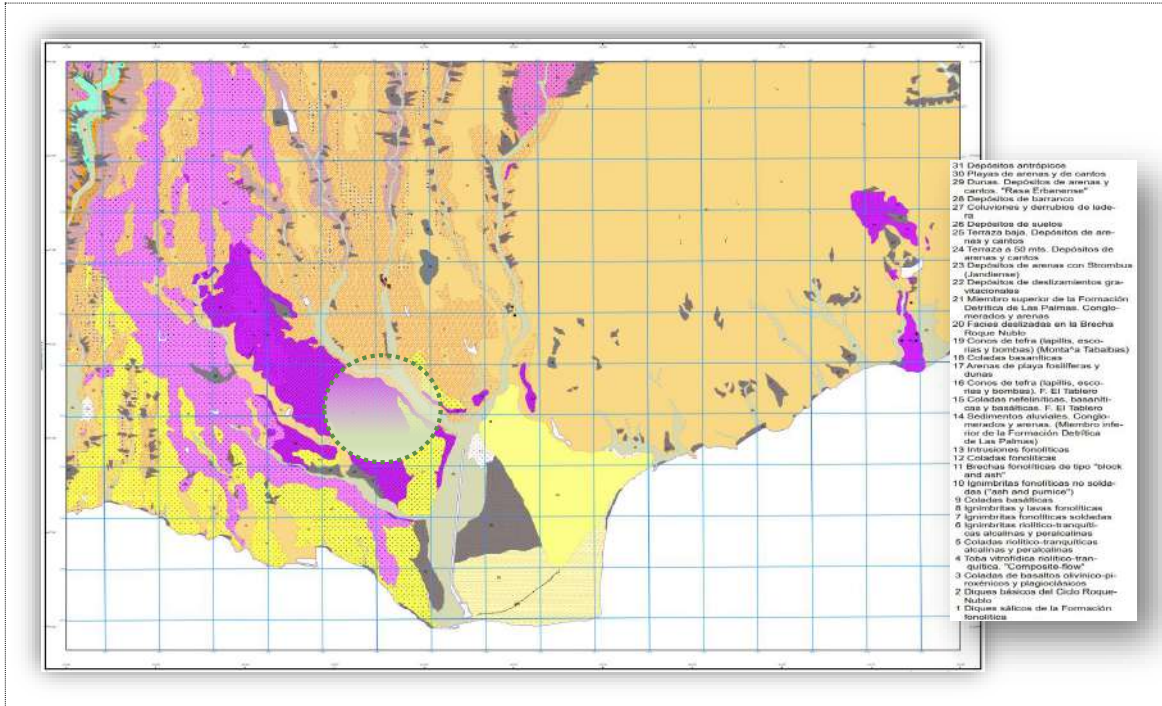
Este «Ámbito de Estudio» incluye un área mayor al que pudiera estar afectado por las edificaciones situadas a menos de los 200 metros del límite externo del área delimitada del asentamiento rural, a las que hace referencia artículo 35 de la LSyENPC'17 referido a la Delimitación y ordenación del suelo rústico de asentamiento.



12.1 GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA.

La unidad geológica con mayor presencia en el ámbito de estudio es la denominada “Lavas basálticas, basáltico olivínico-piroxénicas, ankaramíticas, basaníticas y tefríticas. Hawaiitas, benmoreitas”. Las emisiones de lava constituyen las primeras manifestaciones volcánicas del Ciclo Roque Nublo. Aunque los principales centros de emisión estuvieron localizados en la zona central de la isla, las primeras erupciones surgieron de centros dispersos localizados en la zona meridional, concretamente en el área del Tablero de Maspalomas.

Magna 50 – Hoja 1114-III – mapa geológico de España
Fuente: INSTITUTO GEOLOGICO Y MINERO DE ESPAÑA



En la zona sur de Maspalomas, una alineación de edificios de tefra aflorantes sobre el Tablero de Maspalomas, de orientación NNO-SSE, revela una actividad de tipo fisural, que originó coladas "intracanyon" que fluyeron por una amplia rambla hacia la costa. A partir de los puntos de emisión situados en el centro de la isla, las emisiones se canalizaron de manera radial, siendo la parte nororiental una de las áreas principales hacia donde se dirigieron, y donde actualmente los afloramientos están extensamente representados.

El apilamiento de las coladas alcanza un espesor igual o superior a 200 m. Consideradas en conjunto, las lavas de esta unidad muestran una variación composicional bastante amplia, con predominio de basanitas y tefritas sobre basaltos.

Mapa geológico - Caracterización del suelo
Fuente: IDE CANARIAS



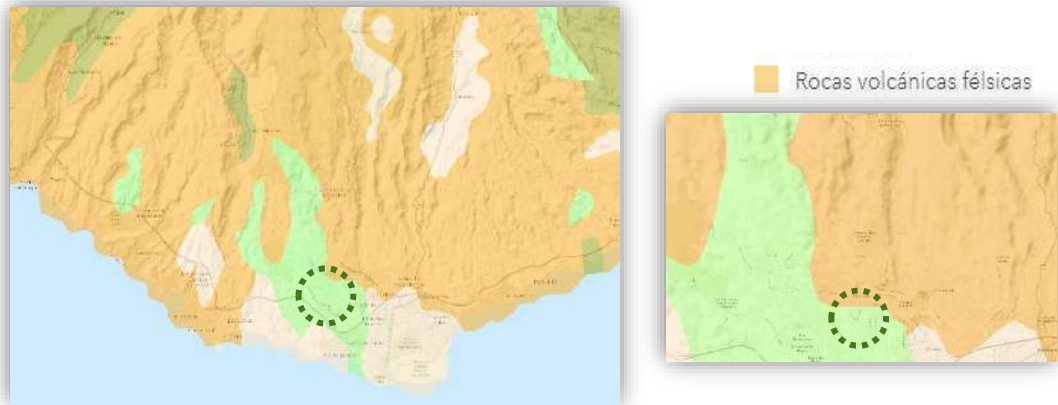
En el borde noreste del ámbito encontramos la unidad de “Ignimbritas y lavas fonolítico traquíticas peralcalinas” que, en general, está constituida por una gran extensión superficial, fundamentalmente en el cuadrante suroccidental de la isla. Entre los barrancos de Fataga y de Tasarte, hay bastantes barrancos en cuyas laderas afloran muy buenas secciones de las ignimbritas y lavas, habiéndose medido potencias del orden de 300 m.

En todos los afloramientos, las ignimbritas presentan aspectos variables, entre tobáceos, poco flameados, y eutaxíticos, con soldadura intensa. Las fonolitas son verdosas y forman coladas de 4-20 y hasta 35 m de espesor.

Al sureste, intercalados entre las coladas de hawaiitas, se encuentran conos de tefra. Los más importantes son los observados en el acantilado costero del sector occidental, en el Lomo de Santa Brígida, en el barranco de Tasarte y los de Masaciega y los Corralillos, ambos en el sector SE. Hay también algunos pequeños conos piroclásticos preferentemente en los sectores SE y SO.

A continuación, veremos un plano que nos muestra la composición litológica de la masa geológica de la región, definiendo de forma pormenorizada la composición de las piedras existentes en la zona objeto de estudio.

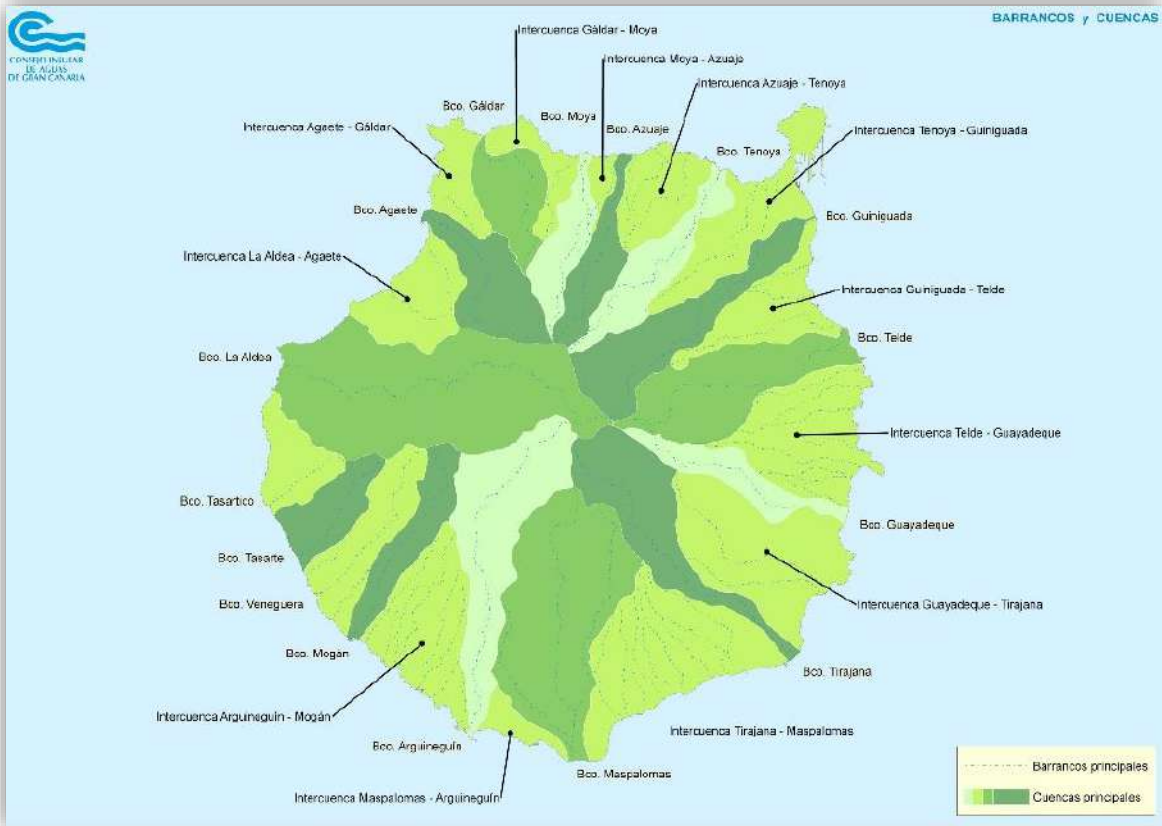
Mapa litológico de España
Fuente: INSTITUTO GEOLÓGICO Y MINERO DE ESPAÑA



12.2 HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA.

La zona Suroeste de la isla de Gran Canaria se caracteriza por el escaso nivel de precipitaciones, hecho que le da una especial relevancia a cualquier acción encaminada a adquirir el conocimiento necesario sobre el ciclo del agua.

Barrancos y cuencas Fuente: CONSEJO INSULAR DE AGUAS DE GRAN CANARIA



Haciendo una aproximación hidrológica, en función a sus propiedades físicas, químicas y mecánicas el agua se distribuye y circula por la superficie terrestre. Esto incluye las precipitaciones, la escorrentía, la humedad del suelo, la evapotranspiración. Por otra parte, el estudio concreto de las aguas subterráneas corresponde a la hidrogeología.

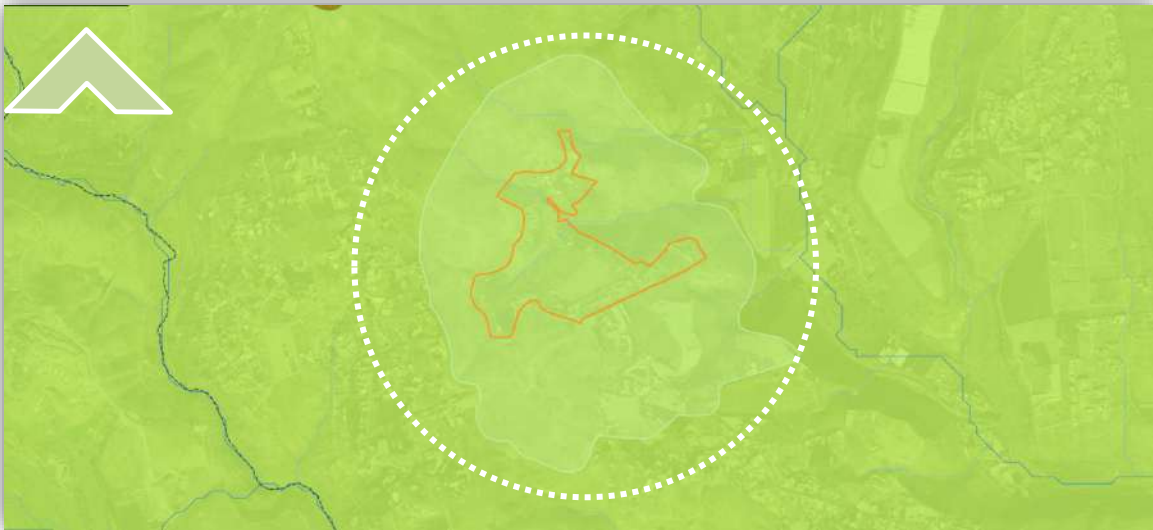
El «Ámbito de Estudio» está referido a un área delimitada entre barrancos, con importantes cauces y áreas de almacenamiento de agua. El almacenamiento y fluctuación de las aguas a través de los distintos sustratos terrestres está relacionado con la permeabilidad de dichos suelos.

Este ámbito, situado en «ISLA JAMAICA», se encuentra situado en un lomo denominado Lomo de las Yeguas, delimitado por la Cañada de Pajaritos, que desembocará en el Barranco de La Negra hasta desembocar en el Barranco de Ayagaures. Finalmente confluirá en el Barranco de Maspalomas.

Haciendo una aproximación a la zona analizamos los ejes mayores de 100Ha (línea continua azul) En la imagen se aprecia como el posicionamiento del asentamiento objeto de este documento está situado en la cuenca del Barranco de Maspalomas, entre dos cauces principales, el Barranco de Maspalomas y el Barranco de la Tabquera que desemboca en el Barranco de Maspalomas antes de llegar al mar.

Por otro lado, analizamos los ejes de cuencas de cauce principal (línea discontinua azul), en este caso se representan la Cañada de Pajaritos que desemboca en el Barranco de la Negra, finalmente confluyendo en el Barranco de Maspalomas hasta llegar al mar.

territorio- Planes hidrológicos-cuencas
Fuente: IDE CABILDO DE GRAN CANARIA



El ámbito de estudio del presente documento se encuentra en la zona 6 - SUR del Plan Hidrológico de la demarcación Hidrográfica de Gran Canaria. No existen manantiales o fuentes de caudal apreciable en la superficie, solamente algunas reservas de escaso caudal asociado a capas de materiales poco permeables. Las masas de agua subterráneas son abundantes, sin embargo, están en mal estado.

A continuación, se adjunta plano de la permeabilidad de la zona objeto de esta MM:

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha:	16-05-2024 20:54:47
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-012439	Fecha:	17-05-2024 00:10
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA			
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA			
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:45		Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:38	

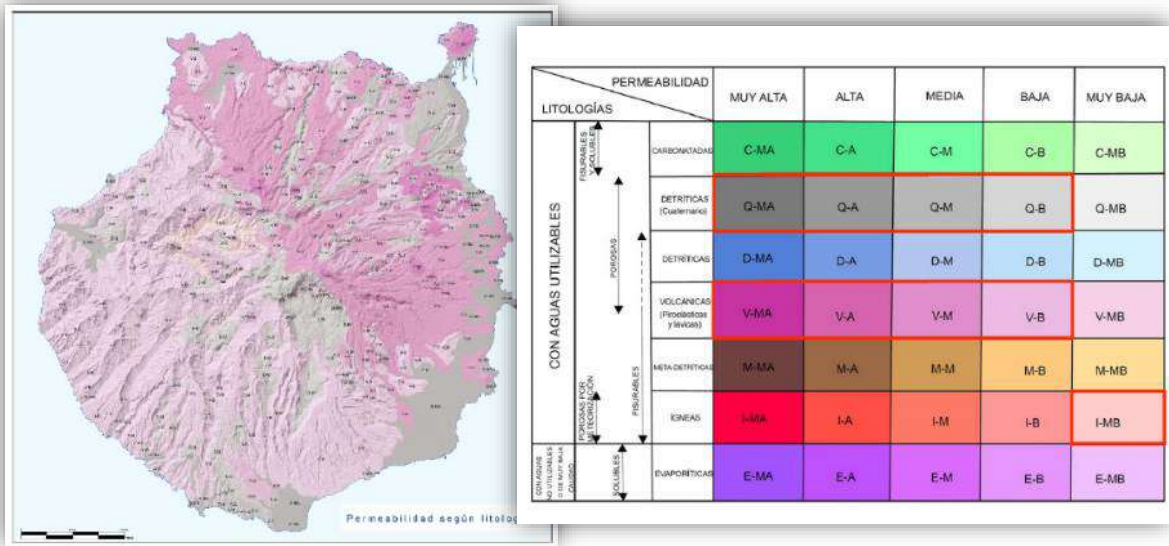


Ordenación del territorio- planes hidrológicos
Fuente: IDE-CANARIAS



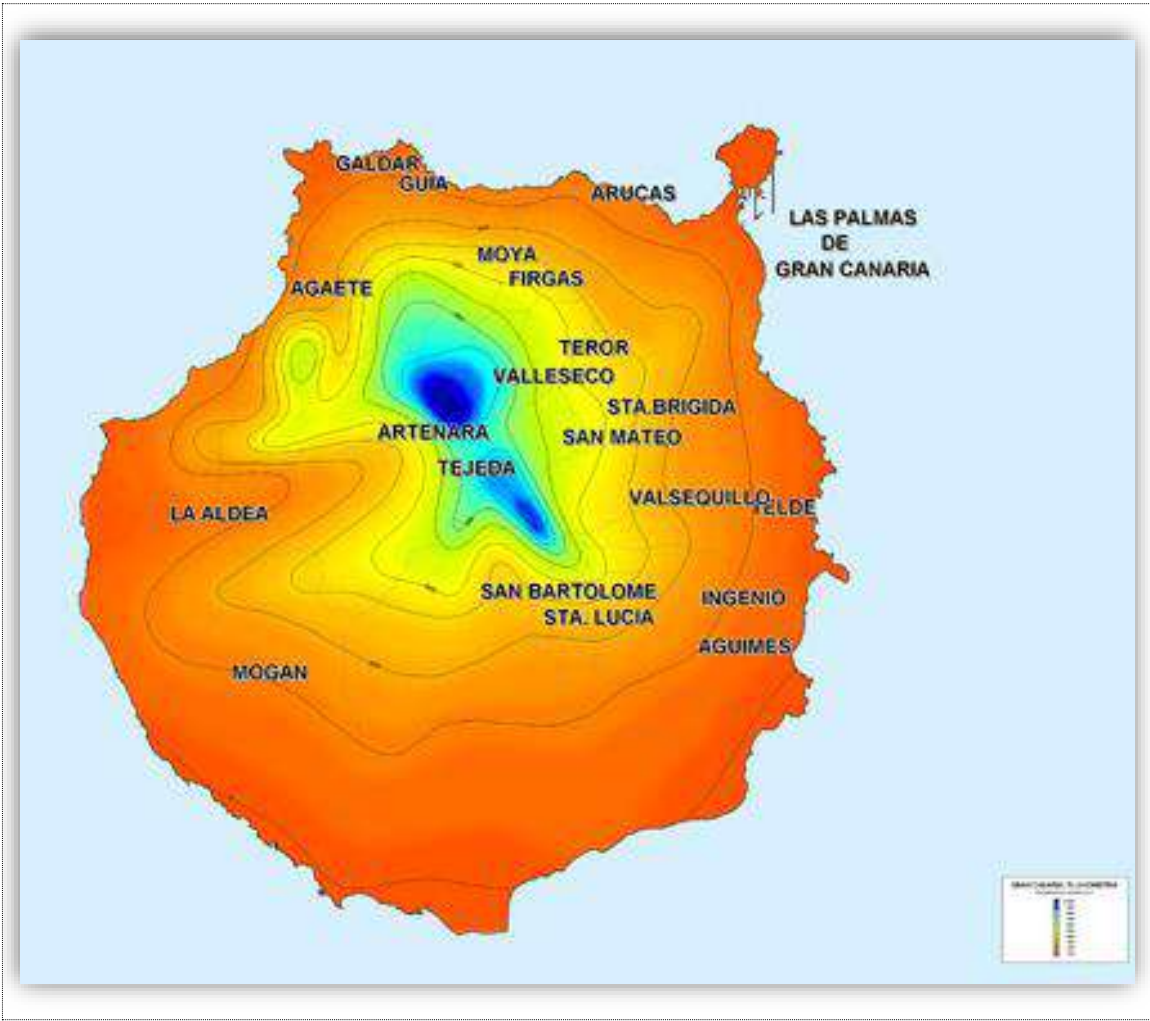
Resulta de relevancia reseñar que dada la baja permeabilidad de los terrenos y la escasez de afluencia de aguas pluviales debido al poco nivel de precipitaciones que sufre la zona, resulta de gran relevancia de la adecuada gestión del agua y del valor que tienen las presas y estanques de la zona. En la imagen a continuación se muestra el nivel de las precipitaciones en el ámbito insular donde se pueden apreciar las importantes diferencias entre las zonas costeras y la parte meridional de la isla de Gran Canaria. Las precipitaciones globales oscilan entre 0 y 125 días comprendidos de precipitaciones superiores a 10 mm por m².

Fuente: CONSEJO INSULAR DE AGUAS DE GRAN CANARIA



PERMEABILIDAD		MUY ALTA	ALTA	MEDIA	BAJA	MUY BAJA
LITOLOGÍAS	PERMEABLES	C-MA	C-A	C-M	C-B	C-MB
	POZOSOS	Q-MA	Q-A	Q-M	Q-B	Q-MB
	DETÉRITICAS (Cuaternario)	D-MA	D-A	D-M	D-B	D-MB
	DETÉRITICAS	V-MA	V-A	V-M	V-B	V-MB
	VOLCÁNICAS (Pleistoceno y Holoceno)	M-MA	M-A	M-M	M-B	M-MB
	METADETRITICAS	I-MA	I-A	I-M	I-B	I-MB
CON AGUAS UTILIZABLES	PERMEABLES	E-MA	E-A	E-M	E-B	E-MB
	POZOSOS					

Fuente: CONSEJO INSULAR DE AGUAS DE GRAN CANARIA



12.3 CLIMA Y CALIDAD DEL AIRE.

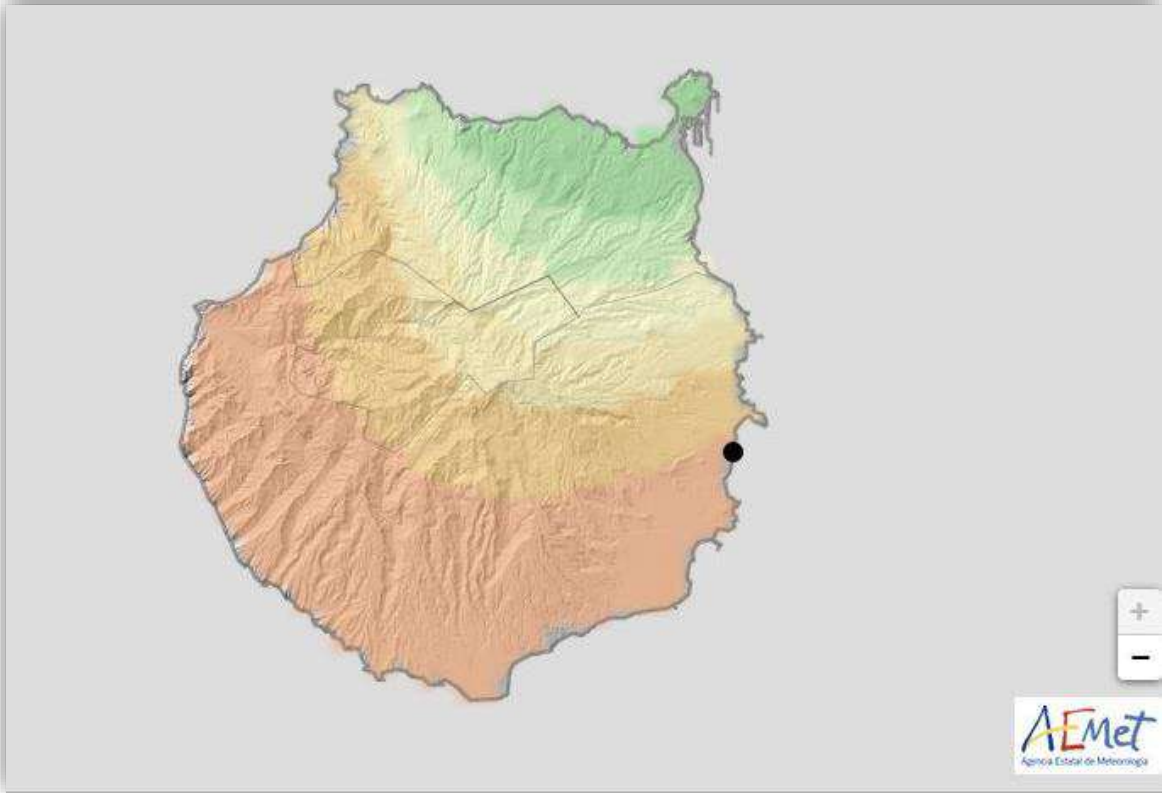
En relación con la realidad climática y el nivel de contaminación de la zona, la estación meteorológica que se encarga de la captación de los datos aportados en esta EAE es la señalada en el mapa con un punto negro, situado en el Municipio de Telde. Partiendo de los datos estadísticos, obtenidos de dicha base de datos de la AEMET, obtenemos las referencias relativas a las horas de soleamiento, días de Lluvia, calidad del aire, vientos, contaminación acústica y temperaturas.

12.3.1 El impacto del clima.

El «Ámbito de Estudio» objeto de esta EAE se encuentra en el Sur de la Isla donde la exposición solar este entorno a unas 2800 horas de media anuales. Esta circunstancia, es tenida en cuenta en el Plan Territorial Especial del Paisaje PTE-05 al definir el área objeto de la presente EAE, como un área de alta insolación. En la imagen de la AEMET, se puede constatar la diferencia del número medio de horas de sol entre el Norte y el Sur de la Isla, con más de 1000 horas de media anuales de diferencia de soleamiento.



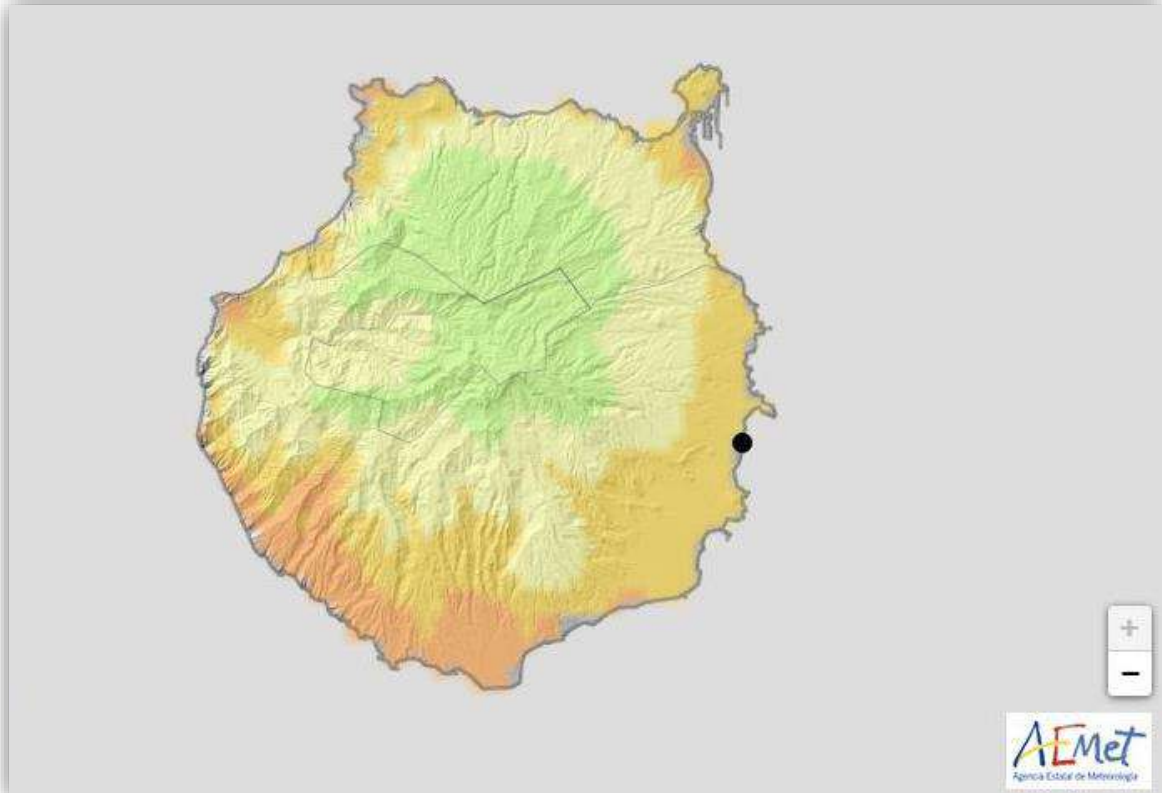
Fuente: AEMET



Igualmente, de forma muy dispersa, se distribuye sobre el mapa geográfico de la isla el número medio de días con precipitación superior a 10 mm. Podemos apreciar como las zonas más lluviosas de la isla se concentran en el área central con una predominante orientación norte; en contraposición clara con la zona sur donde se ubica el núcleo poblacional, objeto del presente Plan, que se configura como una de las zonas más secas de la isla junto a aquellas de la costa suroeste de la isla, con un número de días comprendidos entre 1 y 3 de precipitaciones superiores a 10 mm por m².

De forma equivalente a la distribución de las precipitaciones vistas en el apartado anterior, se distribuye el área de zonas más frías de la isla donde podemos apreciar la zona central con una leve orientación norte como la que registra las temperaturas más frías. La zona Sur, en concreto el área de Maspalomas, comarca donde se encuentra el «Ámbito de Estudio»de esta EAE registra temperaturas mínimas en torno a los 17-20 C°.

Fuente: AEMET



Circunstancias que contrastadas con el número de horas de sol anuales y los días de precipitaciones medio definen un clima cálido y poco lluvioso ideal para el desarrollo turístico que ahí se desempeña.

Si bien es cierto, que el PTE05-Plan Territorial Especial del Paisaje define la temperatura media de la zona de 19-20 grados, este dato se refiere al área de Medianías de la unidad de actuación de paisaje N.º 59, definida en el PTE 05.

Por último se adjunta la tabla expuesta a continuación en la que recoge los datos y parámetros más relevantes sobre el clima en la Isla de Gran Canaria para una orientación genérica sobre las precipitaciones de la zona en que se encuentra situado el asentamiento poblacional de «ISLA JAMAICA».

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha:	16-05-2024 20:54:47
Registrado en:	ENTRADA - N.º: 2024-012439	Fecha:	17-05-2024 00:10
N.º expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA			
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA			
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:45	- 20/86 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:38	



Fuente: AEMET

Periodo: 1981-2010 - Altitud (m): 32													
Latitud: 27° 55' 4" N - Longitud: 15° 23' 43" O - Posición: Ver localización													
Exportar a csv													
Mes	T	TM	Tm	R	H	DR	DN	DT	DF	DH	DD	I	
Enero	17.9	20.8	15.0	25	65	3.1	0.0	0.4	0.0	0.0	4.1	184	
Febrero	18.2	21.2	15.0	24	66	3.0	0.0	0.4	0.1	0.0	4.4	191	
Marzo	19.0	22.3	15.7	12	64	2.3	0.0	0.3	0.1	0.0	5.5	229	
Abril	19.4	22.6	16.2	6	64	1.3	0.0	0.1	0.0	0.0	3.1	228	
Mayo	20.4	23.6	17.3	1	65	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	5.0	272	
Junio	22.2	25.3	19.2	0	66	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	7.4	284	
Julio	23.8	26.9	20.8	0	65	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	11.6	308	
Agosto	24.6	27.5	21.6	0	66	0.1	0.0	0.1	0.0	0.0	11.6	300	
Septiembre	24.3	27.2	21.4	9	68	1.1	0.0	0.3	0.0	0.0	6.7	242	
Octubre	23.1	26.2	20.1	16	69	2.3	0.0	0.3	0.0	0.0	4.1	220	
Noviembre	21.2	24.2	18.1	22	67	3.9	0.0	0.3	0.0	0.0	3.6	185	
Diciembre	19.2	22.2	16.2	31	68	4.5	0.0	0.5	0.0	0.0	3.9	179	
Año	21.1	24.2	18.0	151	66	22.1	0.0	2.7	0.3	0.0	70.9	-	

Leyenda

- T Temperatura media mensual/anual (°C)
- TM Media mensual/anual de las temperaturas máximas diarias (°C)
- Tm Media mensual/anual de las temperaturas mínimas diarias (°C)
- R Precipitación mensual/anual media (mm)
- H Humedad relativa media (%)
- DR Número medio mensual/anual de días de precipitación superior o igual a 1 mm
- DN Número medio mensual/anual de días de nieve
- DT Número medio mensual/anual de días de tormenta
- DF Número medio mensual/anual de días de niebla
- DH Número medio mensual/anual de días de helada
- DD Número medio mensual/anual de días despejados
- I Número medio mensual/anual de horas de sol

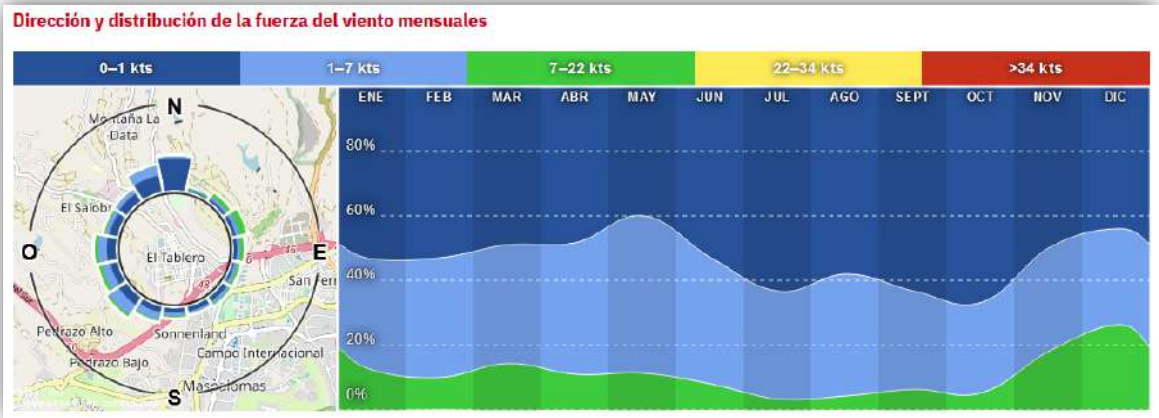
12.3.2 Impacto ambiental producido por el viento.

La isla de Gran Canaria es conocida por sus predominantes vientos Alisios con orientación Noreste, es por ello que la localidad de Pozo Izquierdo en la costa sureste del Municipio de Santa Lucía de Tirajana es mundialmente conocida.

En el área geográfica de la isla donde se ubica el asentamiento poblacional «ISLA JAMAICA», con una orientación sureste, presenta una escasa presencia de vientos que tal y como se ilustra en el diagrama. Considerada la escasez en la presencia de vientos, se aprecia que los meses más ventosos son enero y febrero con velocidades comprendidas entre 7 y 22 nudos horas el 20% del tiempo.

En contraposición nos encontramos los meses de julio, agosto y septiembre que experimentan un valle en la gráfica, lo que se traduce a que menos del 20% del mes las velocidades no sobrepasan los 7 nudos. El resto del año hay una estabilidad en cuanto al nivel y velocidad del viento, con unas velocidades de entre 0-1 nudos el 80% del tiempo.

Diagrama de distribución y dirección del viento
Fuente: <https://es.windfinder.com>



12.3.3 Contaminación acústica y de partículas.

La caracterización de la contaminación acústica se puede definir desde dos puntos de vista o perspectivas. En primer lugar, en relación con elementos del territorio generadores de ruidos, que puedan producir impactos negativos tanto en el ecosistema natural como en las áreas urbanas existentes y, en segundo lugar, en relación las condiciones constructivas de las edificaciones que permiten protegerse de estos agentes externos.

El ruido aéreo por su lado, aquel que se transmite por el aire, sobre los entornos inmediatos de la fuente de emisión del ruido debe estar en niveles admisibles por debajo de 50-55 decibelios, unidad de medida del ruido. Por encima de estos niveles, los ruidos ocasionados comienzan a ser molestos para el oído humano.

En relación con las condiciones constructivas de la edificación, por otro lado, la acción de aislar acústicamente la edificación para protegerlas del ruido externo está referida tanto al ruido aéreo como al ruido de impacto, el cual se transmite por vía estructural, es decir al entrar en contacto dos superficies como se da en los casos de pisadas, golpes etc. En este aspecto se debe dar cumplimiento a la normativa vigente en edificación, el Código Técnico de la Edificación, en concreto el Documento Básico de Protección al Ruido, el cual recoge las soluciones, medidas, y procedimientos para que tanto la edificación existente como la edificación de obra nueva se adecuen a los estándares de calidad constructiva necesaria.

En organizaciones del prestigio de la Organización mundial de la salud (OMS), la Comunidad Económica Europea (CEE), el Consejo Superior de Investigaciones Científicas (CSIC), etc., se declara, de forma unánime que el ruido tiene efectos muy perjudiciales para la salud. La exposición durante 8 horas del día a ruidos por encima de 85-90 dB es potencialmente peligrosa. Al principio el oído es capaz de recuperarse después de unas horas lejos de esos niveles sonoros, pero después de un tiempo (6-12 meses), la recuperación no llega a ser completa y el daño es permanente.

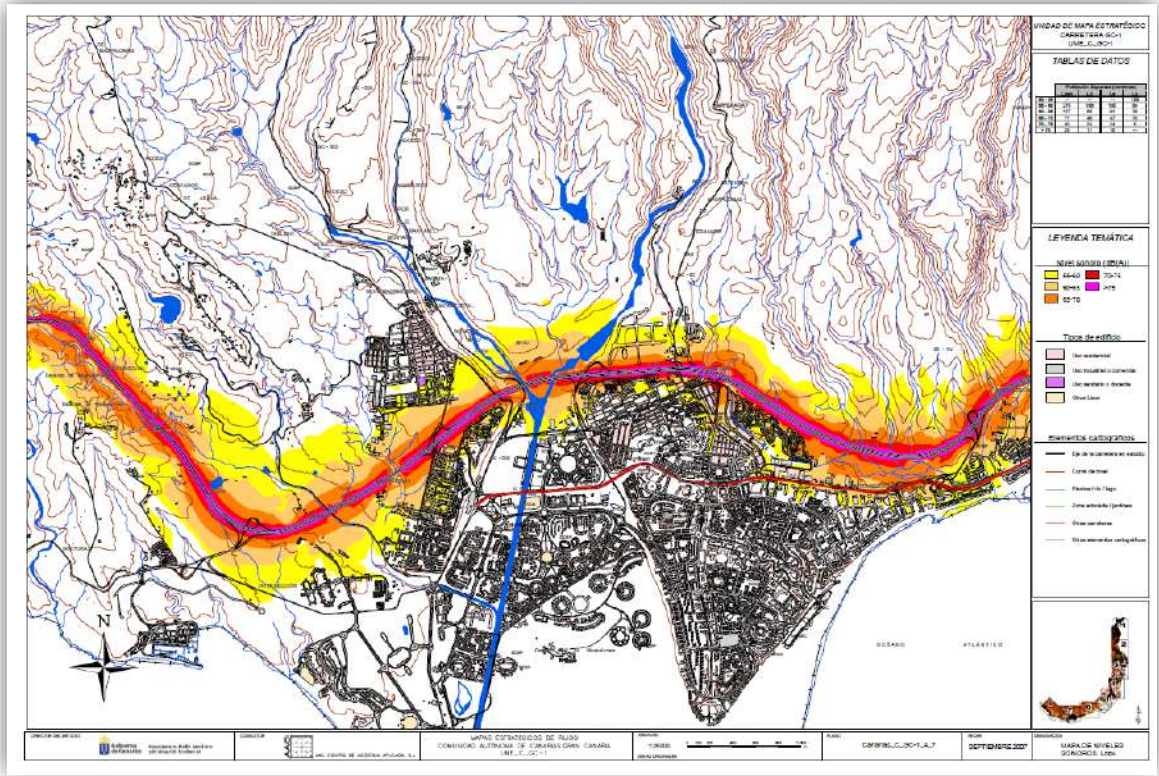
En este sentido, valoradas las condiciones ambientales, la única fuente de contaminación acústica en torno al «Ámbito de Estudio» objeto de esta EAE sería la procedente de la GC-1, que en ningún caso alcanza por su impacto dicha zona tanto por el tránsito de vehículos que circulan por ella (gases efecto invernadero) como por la contaminación acústica cuyos efectos quedan restringidos al área que figura en el mapa de ruido.

Para la correcta evaluación de esta contaminación acústica, existe un mapa de ruidos realizado por el Gobierno de Canarias en el año 2007, donde se muestra de manera cromática la incidencia del ruido en relación con el



entorno inmediato de la autopista. En dicha vía figura un nivel de ruidos entre 70-75 decibelios en la GC- 1, que disminuye de forma directamente proporcional conforme aumenta la distancia a la autopista. El núcleo poblacional objeto de la EAE está situado a 2,4 kilómetros aproximados de la GC 1 y de acuerdo con el mapa de ruido elaborado por la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial (antigua Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio) la contaminación acústica y ambiental que afecta el asentamiento de población de «ISLA JAMAICA» será nula.

Mapa del ruido de la GC-1
Fuente: CONSEJERÍA DE TRANSICIÓN ECOLÓGICA
LUCHA CONTRA EL CAMBIO CLIMÁTICO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL. GOBIERNO DE CANARIAS

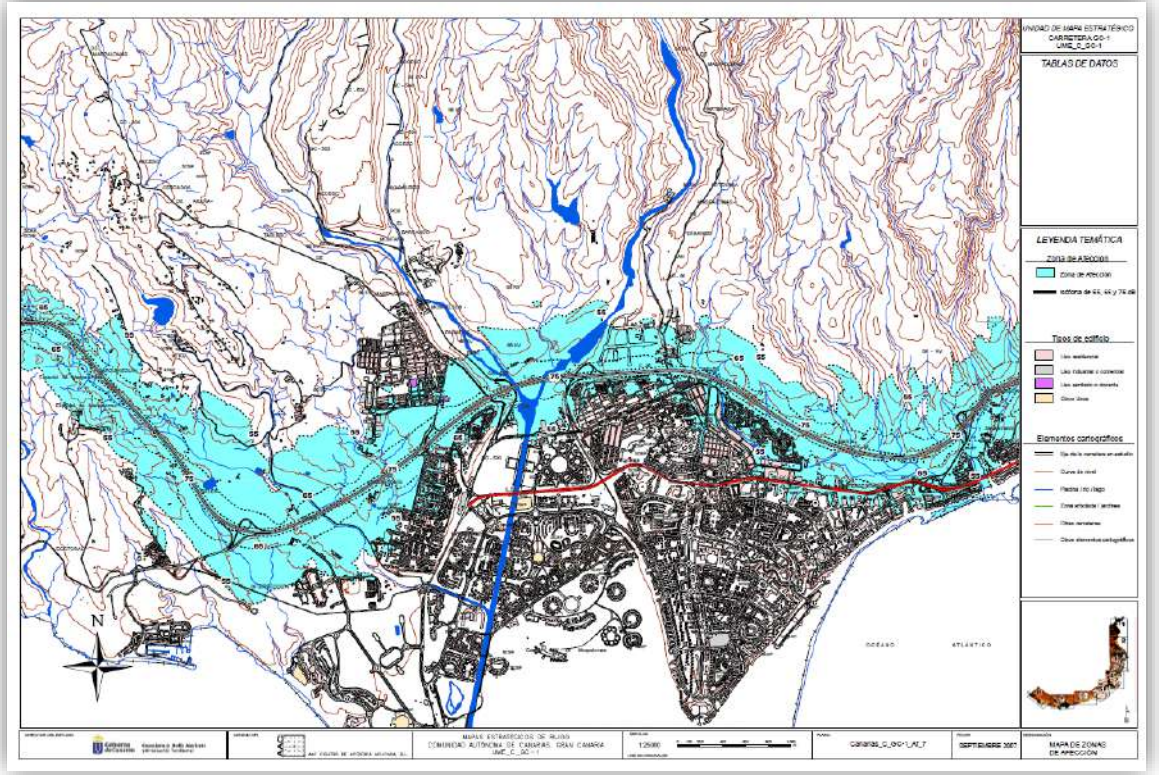


En relación con las afecciones del ruido producido por el tráfico que transita por dicha carretera se puede apreciar que no incide sobre el ámbito de estudio.

Contaminante	Calidad del aire
Concentración de SO ²	Buena
Concentración de NO ²	Razonablemente buena
Partículas en suspensión < 10 um	Razonablemente buena
Concentración de O ³	Razonablemente buena
Concentración de PM ^{2.5}	Buena

En relación con la contaminación de partículas causada por los vehículos que transitan por dicha vía, no existen datos sobre los mismos. Si bien la estación más cercana (San Agustín) de la Red de Control y Vigilancia de Calidad del Aire de Canarias que se encuentra a una distancia menor de dicha autovía, y por lo tanto afectada por las emisiones procedentes de ella, refleja las siguientes concentraciones:

Mapa de impacto acústico Gran Canaria
Fuente: IDE CANARIAS SENSORES DE MONITORIZACIÓN DE CALIDAD DEL AIRE



Tal y como se ilustra en los planes el impacto del ruido aéreo sobre el «Ámbito de Estudio» no tiene una afección directa sobre la zona, diluyéndose el impacto sonoro que genera la GC-1 en los 2,60 km de distancia existentes entre el «Ámbito de Estudio» y la Autopista.

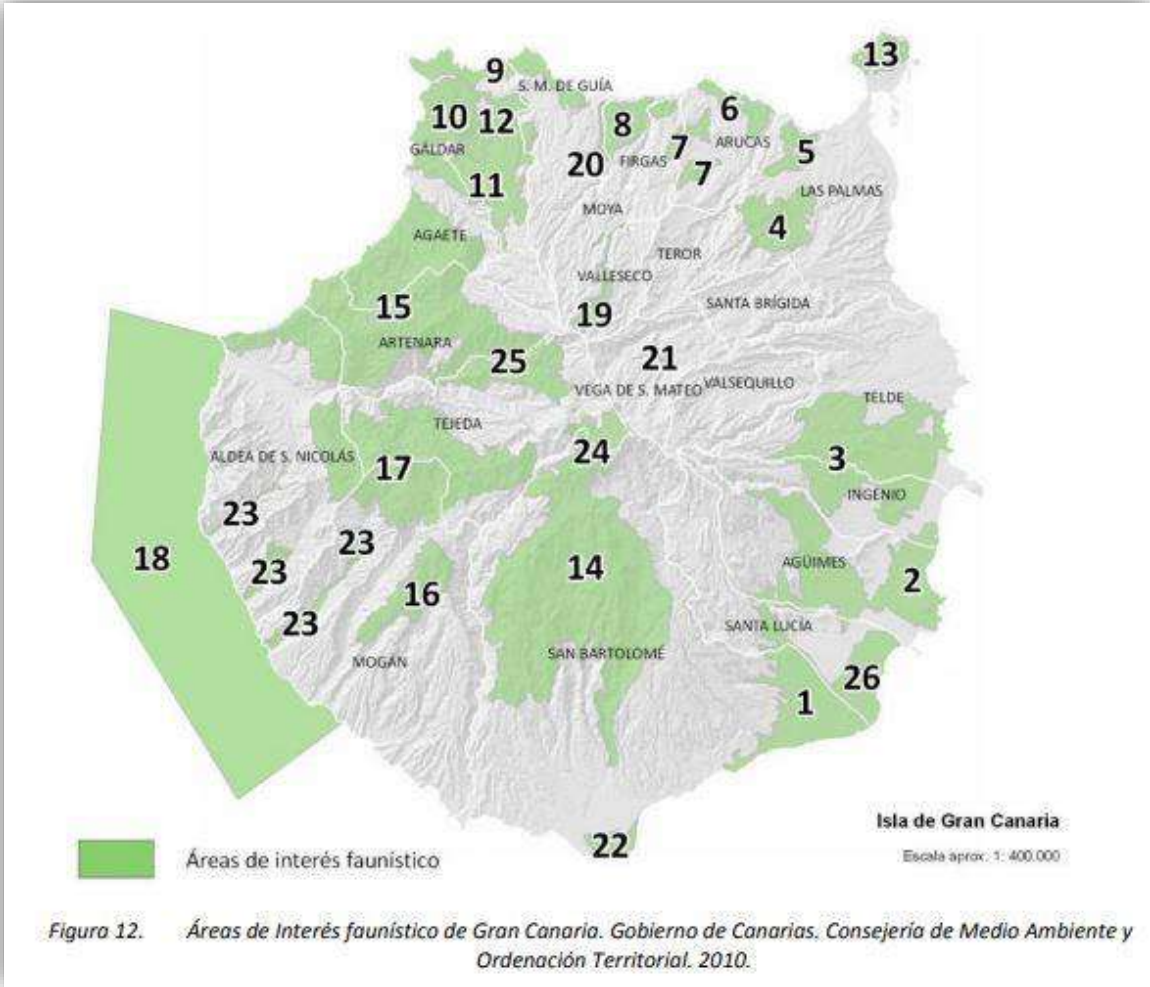
12.4 FAUNA. ÁREAS DE INTERÉS FAUNÍSTICO.

La isla de Gran Canaria es bien conocida por su riqueza natural y paisajística, consideración que incluye a los endemismos de fauna y la flora, siendo de interés la caracterización de las áreas de interés faunístico de la zona con el objeto de valorar su presencia e impacto.

En el mapa de Áreas de Interés Faunístico de Gran Canaria, publicado por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial, que identifica las principales áreas de interés de la isla podemos comprobar que «ISLA JAMAICA» está exento de pertenecer a cualquiera de ellas.



Mapa áreas de interés faunístico de Gran Canaria
Fuente: CONSEJERÍA DE MEDIOAMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL GOBCAN



- La Pasadilla El Goro

-La Goleta Arinaga

-Llanos de Arinaga

-Juncalillo del Sur-Aldea Blanca

-Dunas de Maspalomas

-Ayagaures y Pilancones

-Barranco de Ayacata-Llanos de la Pez

-Macizo de Tauro
- Barranco de Tasarte, Tasartico y Veneguera

-Oje, Inagua y Pajonales

-Tamadaba

-Barranco Oscuro- Barranco la Virgen

-Viento- Las Moriscas

-Amagro

-Galdar- Santa María de Guía

-Sardina- el agujero
- Costas y aguas de Mogán-La Aldea

-Lomos de Casablanca- San Andrés - Barranco de Moya

-El Brezal

-Laderas costeras el Perdigón- Bañaderos

-Altos de Arucas

-Los Giles

-Pino Santo

-La Isleta

En términos generales, las Zonas Especiales Protegidas de Aves, denominadas con el acrónimo ZEPA de la isla de Gran Canaria se clasifican en 4 grandes áreas:

Fuente: CONSEJERÍA Y MEDIOAMBIENTE DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

- Tamadaba
- Ojeda, Inagua y pajonales
- Ayagaures y Pilancones
- Juncalillos del Sur

Siendo la zona más próxima al asentamiento la ZEPA DE AYAGAURES Y PILANCONES con un área de tipo terrestres cuya extensión es de 8.743 ha.

Esta área se define como el típico pinar abierto, característico de orientaciones meridionales, situado en el centro sur de la isla. La situación interior, la altitud y la posición resguardada de los vientos húmedos alisios, determinan un clima árido con una gran amplitud térmica. El espacio se localiza en un amplio abanico montañoso situado entre los barrancos de Fataga y Arguineguín, con un conjunto de barrancos muy encajados.

El asentamiento poblacional «ISLA JAMAICA» no pertenece a ninguna de estas ZEPA's.

Zonas ZEPA
Fuente: IDE-CANARIAS



En relación con la zona objeto de esta EAE, en el plano podemos ver como dicha área se encuentra fuera de la ZEPA DE AYAGAURES Y PILANCONES.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha:	16-05-2024 20:54:47
Registrado en:	ENTRADA - N°: 2024-012439	Fecha:	17-05-2024 00:10
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA			
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA			
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:45		Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:38	

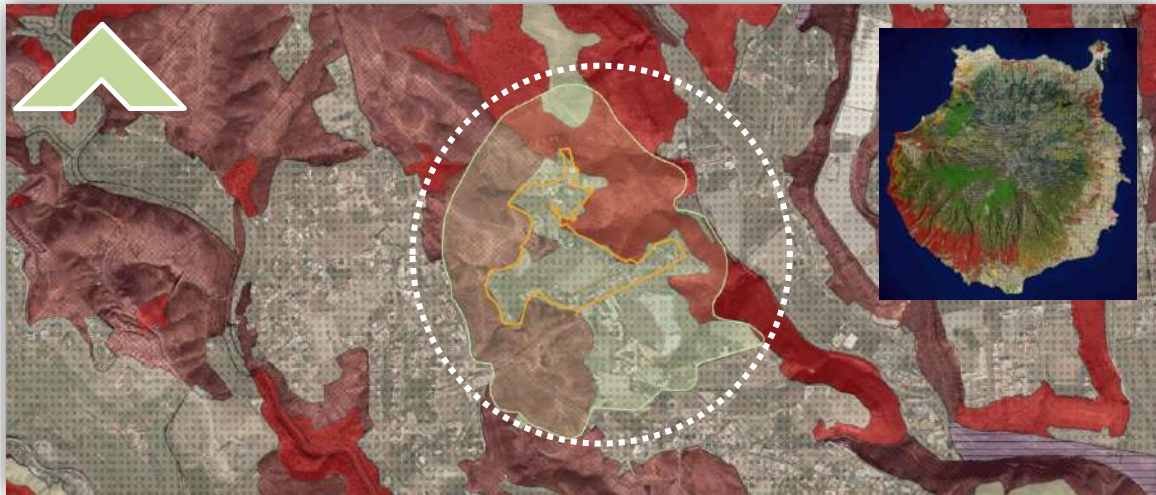


12.5 FLORA, FAUNA Y VEGETACIÓN. ÁREAS DE INTERÉS FLORÍSTICO Y FAUNÍSTICO.

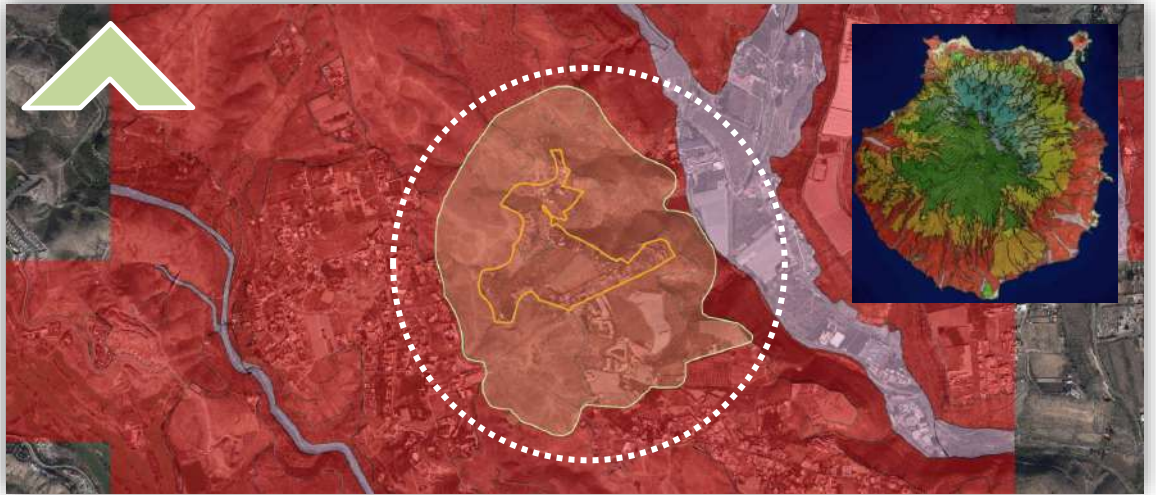
En la «Delimitación Estimada del Asentamiento Rural», al noroeste, nos encontramos con un área de Cerrillal-panascal y Ahulagar–Saladar Blanco, tratándose estas de especies vegetales protegidas. Por otro lado, en mayor presencia, podemos encontrar un área característica de cultivos y caseríos. Por último, en el «Ámbito de Estudio», al este encontramos un área con Tabaibal-cardonal, calificada como Hábitat de Interés Comunitario.

Comunidades de plantas halopsammófilas y tabaibales son propios de la costa baja y alta, dicha vegetación aparece caracterizada dentro de una de las unidades paisajísticas del Plan Territorial Especial del Paisaje PTE-05, en la que se encuentra el ámbito objeto de esta EAE. Dicha unidad paisajística, se denomina Unidad de Actuación del Paisaje N.º 61 referente al ámbito denominado como «Salobre».

Mapa de vegetación real
Fuente: IDE Canarias



Mapa de vegetación potencial
Fuente: IDE Canarias



Analizando desde el punto de vista de la vegetación potencial en la zona, apreciamos que sería Tabaibal Dulce, y en su límite noreste, dentro de lo que abarca el ámbito de estudio, Geosigmatum de ramblas de avenidas temporales desértico-áridas.

Mapa de palmeras canarias
Fuente: IDE CANARIAS



Dentro de los tipos de vegetación existentes a tener en cuenta en el elenco de vegetación canarias, debemos tener en cuenta por su relevancia a las Palmeras, (Phoenix Canariensis) definida como especie vegetal protegida en la documentación gráfica de la IDE Canarias de donde se obtiene la relación de palmeras en función de su ubicación:

- Palmeras en ambientes naturales.
- Palmeras en ambientes rurales.
- Palmeras en ambientes domésticos-rurales.
- Palmeras en viarios interurbanos
- Palmeras en ambientes urbanos-ajardinados.
- Palmeras en ambientes urbanos-domésticos.
- Palmeras en ambientes de difícil asignación.
- Palmeras en otros ambientes.

En concreto, nuestro ámbito de estudio consta de una palmera en “ambientes rurales”, 27 palmeras en “ambientes domésticos-rurales” y 25 palmeras en “ambientes urbanos-domésticos”.

Consultados los datos correspondientes, en el «Ámbito de Estudio» existen dos especies protegidas de las recogidas en la Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas, donde figura su relación:

La Categoría “Protección Especial” del Catálogo de Especies Protegidas se refiere a aquellas especies silvestre que, sin estar en ninguna de las situaciones de amenaza (en Peligro de Extinción o Vulnerables), ni ser merecedoras de atención particular por su importancia ecológica (de Interés para los Ecosistemas Canarios), en la Red Canaria de Espacios Protegidos o de la Red Natura 2000, sean merecedoras de atención

especial en cualquier parte del territorio de la Comunidad Autónoma en función de su valor científico, ecológico, cultural o por su singularidad o rareza.

La Categoría “Régimen de Protección Especial” del Catálogo Español de Especies Amenazadas se refiere a aquellas especies, subespecies y poblaciones que sean merecedoras de una atención y protección particular en función de su valor científico, ecológico, cultural, por su singularidad, rareza o grado de amenaza, así como aquellas que figuren como protegidas en los anexos de las Directivas y los convenios Internacionales ratificados por España.

Dentro de esta área nos encontramos con las siguientes especies protegidas cuyas fichas se adjuntan como ANEXO N.º 1:

Mapa de especies protegidas
Fuente: IDE CANARIAS



Fila-Columna: 1074-1247	
Especie	Categoría de Catálogo Español de Especies Amenazadas
Ardea cinerea	Protección Especial
Egretta garzetta	Protección Especial

El grado de protección especificado en las tablas anteriores queda definido respectivamente según la Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas, donde figura la relación de especies protegidas de la Comunidad Autónoma Canaria, y en el Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas publicado en el Real Decreto 139/2011, BOE nº46 de 23 de febrero de 2011.

A continuación, se muestran algunas fotografías sobre las especies vegetales presentes en la zona, siendo ejemplares bastante dispersos tal y como se puede apreciar en las imágenes:



12.6 CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE.

De conformidad con el artículo 140 de la Ley 4/2017 del Suelo y de Los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, así como los artículos 58 y siguientes del Decreto 181/2018 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, y que recogen los contenidos que con carácter general deben tenerse en cuenta



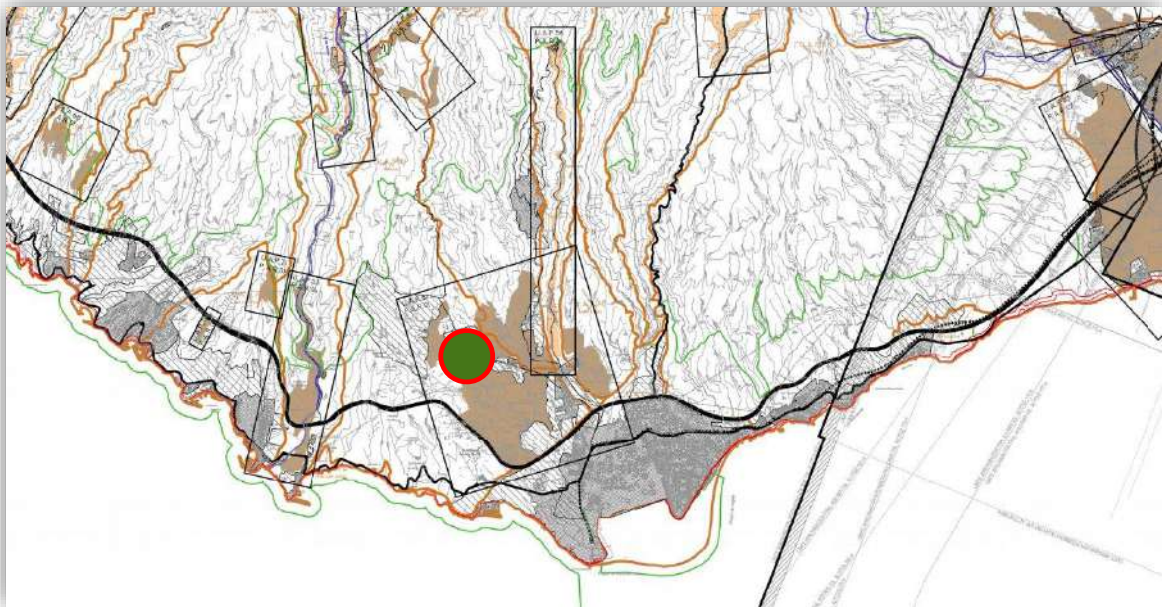
en los instrumentos de ordenación urbanística; la memoria informativa deberá contener los aspectos relativos a la protección del paisaje.

De conformidad con el PIO-GC, se realizará un estudio detallado del perfil paisajístico del asentamiento, en especial de bordes exteriores, para establecer las determinaciones que se requieran para optimizar su integración en el paisaje, controlando tanto la imagen exterior como la percepción interna de la escena “urbana”, garantizando la preservación de su carácter rural tradicional, tal y como estipula en el artículo 490 de la Subsección 4.

La caracterización y protección del paisaje de Gran Canaria está contenida en el documento denominado Plan Territorial Especial de del Paisaje de Gran Canaria, en adelante PTE-05. Dicho documento de planificación territorial, incluye un Inventario Territorial Ambiental que se realiza de forma temática referenciado a una red de espacial con una malla de Unidades Ambientales del Paisaje y que sirve como base para la totalidad de los trabajos de inventario que se incluyen en el contenido ambiental de dicho PTE-05

En el presente apartado se definirá una caracterización del paisaje, tomando como referencia las determinaciones de dicho documento de planificación, así como los elementos de protección previstos, en su caso, acorde a lo dispuesto en el PTE-05.

La «Delimitación Estimada del Asentamiento Rural» del presente documento, forma parte de un área antropizada principalmente dentro de la **Unidad de Actuación del Paisaje Nº 61 (U.A.P.-61)** referente al ámbito denominado como “SALOBRE” y la **Unidad de Actuación del Paisaje Nº59 (U.A.P.-59)** que incluye también el «Ámbito de Estudio».



Determinadas las Unidades de Actuación del Paisaje previstas para el «Ámbito de Estudio» el documento de planificación territorial que ordena y caracteriza el paisaje insular, cada una de estas unidades se caracteriza de acuerdo con 12 parámetros que se definen para cada una de estas unidades del PTE-05:

- El sistema natural.
- El sistema de vegetación.

- El sistema de fauna.
- El sistema de patrimonio.
- El sistema de agricultura.
- El sistema viario/movilidad.
- El sistema de masa edificatoria.
- El sistema de ingenierías.
- El sistema nocturno.
- El antecedente del p.i.o.
- El sistema de servicio de infraestructura.
- El sistema de patologías.

La caracterización definida en el Plan Territorial del Paisaje PTE 05 para la **Unidad de Actuación del Paisaje Nº61** del ámbito denominado como “**SALOBRE**” referida a estos 12 parámetros es la siguiente:

U.A.P.	PAISAJE NATURAL	PAISAJE ANTROPIZADO DE LA INFRAESTRUCTURA VIARIA	PAISAJE ANTROPIZADO URBANO	PAISAJE LITORAL NATURAL Y ANTROPIZADO	PAISAJE ANTROPIZADO RURAL	PAISAJE ANTROPIZADO OTROS	Nº FICHAS
U.A.P.61. SALOBRE	P.N. 01. SALOBRE	P.A.I.V. 01. SALOBRE	P.A.U. 01. SALOBRE GOLF P.A.U. 02. SALOBRE P.A.U. 03. EL TABLERO		P.A.R. 01. SALOBRE P.A.R. 02. LOS CORRALES		7

12.6.1 INFORMACIÓN GENERAL.

- Toponimia**
- Ámbito Municipal:** Está situado en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana.
- Cuencas hidrográficas:** Abarca total o parcialmente las siguientes cuencas hidrográficas: nº 19 Fataga, nº 10 Arguineguín, nº 54 Pasito Blanco.
- Anillos:** Contiene parte de los anillos de: Costa Baja, Costa Alta, Medianía Baja, Medianía Alta, Cumbre Baja.
- Límites:** Limita con las siguientes Unidades Ambientales de Paisaje: U.A.P.53 Arguineguín, U.A.P.51 Chira, U.A.P. 59 Risco Prieto, U.A.P.56 Ayagaures, U.A.P.73 Maspalomas.
- Tipo:** Indeterminada
- Localización:** Sur de la isla
- Cotas principales:** Cota superior: 1200 metros. Cota inferior: 80 metros.
- Superficie:** Superficie total 3708,481473
-
- Hectáreas. 37084814,73 metros cuadrados
- Tipos de paisaje:** Paisaje Natural, Paisaje Antropizado Urbano Turístico, Paisaje Antropizado Rural Agrícola, Paisaje Antropizado Urbano. Paisaje Infraestructura Viaria Tipo 1 y 2.

12.6.2 INFORMACIÓN URBANÍSTICA-AMBIENTAL.

- **Geología-Geomorfología:**
GEOLOGÍA: 1-Petrología: (Lavas riolíticas. Fonolitas nefelíticas y traquitas ignimbritas. Fonolitas nefelíticas y traquitas. Brechas líticas masivas y estratificadas). Edad- (Mioceno/Plioceno). Ciclo (Ciclo I/Roque Nublo).
GEOMORFOLOGÍA: 1-Formas Estructurales: –Interfluvios (Rampa fonolítica Mio-Pliocénica. Relieve culminante residual). 2-Formas Erosivo Sedimentarias: -Erosivas (Cauce actual de barranco. Vertientes).
- **Clima:**
TEMPERATURA: Costa Baja y Costa Alta (Alrededor de 21º de media anual). Medianía Baja y Medianía Alta (Media anual alrededor de los 19º-20º). Cumbre Baja (Media anual alrededor de los 17º-18º).
INSOLACIÓN: Costa Baja, Costa Alta, Medianía Baja, Medianía Alta y Cumbre Baja (Zona de influencia de alta insolación).
PRECIPITACIÓN: Costa Baja y Costa Alta (Menos de 200 mm anuales). Medianía Baja y Medianía Alta (Entre 100 y 300 mm anuales) Cumbre Baja (Alrededor de 400 mm/año).
- **Hidrología:**



ESCORRENTÍA: Costa Baja, Costa Alta, Medianía Baja, Medianía Alta y Cumbre Baja (Barrancos primarios de enlace).

ACUÍFEROS: Cumbre Baja: Zona de recarga de presas.

- Vegetación:

FORMACIÓN VEGETAL DOMINANTE: Costa Baja y Costa Alta (Comunidades de plantas halopsammófilas y tabaibales). Medianía Baja y Medianía Alta (Tabaibal con jaras; cañaverales y palmerales en los fondos de barrancos). Cumbre Baja (Pinar de Pinus canariensis asociado a sotobosque o comunidades rupícolas). HÁBITATS Y ESPECIES PROTEGIDAS: Medianía Baja y Medianía Alta (Fruticedas termófilas -5330-, hábitats rocosos con vegetación colonizadora de coladas y cráteres recientes -8320-, palmerales de Phoenix canariensis -9370-. Presencia de Teline rosmarinifolia ssp. rosmarinifolia). Cumbre Baja (Pinar de Pinus canariensis -9550-, poblaciones de Juniperus spp. -9565-, hábitats rocosos con vegetación colonizadora de coladas y cráteres recientes - 8320-).

ÁREAS PROTEGIDAS: Costa Baja y Costa Alta (LIC del Macizo de Tauro). Medianía Baja, Medianía Alta y Cumbre Baja (Parque Natural de Pílancones y LICs de Pílancones y del Macizo de Tauro).

- Fauna:

ÁREAS PROTEGIDAS: Costa Baja y Costa Alta (LIC del Macizo de Tauro). Medianía Baja, Medianía Alta y Cumbre Baja (Parque Natural de Pílancones y LICs de Pílancones y del Macizo de Tauro).

ÁREAS DE NIDIFICACIÓN: Medianía Baja, Medianía Alta y Cumbre Baja (Zonas ZEPA e IBA del Pinar de Tirajana).

ESPECIES PROTEGIDAS: Medianía Baja, Medianía Alta y Cumbre Baja (Principalmente pinzón azul -Fringilla teydea ssp. polatzeki-, ratonero -Buteo buteo insularum-, pico picapinos -Dendrocopos major thanneri- y gavián - Accipiter nisus granti-. Presencia de reptiles y anfibios de interés especial)

- Usos del Suelo: Suelo Urbano. Suelo Urbanizable. Suelo Industrial. Suelo Agrícola. Suelo Natural.

- Categorías de Protección: Zona IBA (IBA-4). Parque Natural de Pílancones(C-10). Área de Sensibilidad Ecológica de C-10 (10). Zona Especial de Protección de Aves (ZEPA-4). Lugar de Interés Comunitario (LIC-23), Pílancones. Lugar de Interés Comunitario (LIC-25), Macizo de Tauro. Nueva Área de Sensibilidad (9), Ámbito situado en Lomos de Pedro Afonso (Parque Natural de Pílancones).

- Tipología y Localización de Impactos: Áreas deterioradas ligadas a lo natural. Áreas deterioradas ligadas a la vía. Construcciones aisladas o pequeños grupos edificados. Abandono. Vertidos. Extracciones de tierras.

- Calidad Visual del Paisaje: Media

12.6.3 DIAGNÓSTICO.

- Naturalización/Antropización: 80% natural - 20%antropizado.

- Relación de lo natural con lo antropizado. Continuo natural con el espacio continuo antropizado en el centro y parte baja de la UAP.

- Relación de la naturalización/Antropización con la protección: Tiene gran parte del Paisaje Natural dentro del Espacio Natural Protegido, la antropización se encuentra fuera del área de protección. La UAP se encuentra protegida en la parte media de la misma y en su parte más alta, coincidiendo con lo más naturalizado de la Unidad, sin embargo, tanto su parte baja como la media están desprotegidas

- Grados de antropización: La UAP está fuertemente antropizada en su parte baja y central, por edificación existente y grandes bolsas de suelo urbanizable, así como por la gran infraestructura viaria que atraviesa en ésta parte baja y transversalmente a la Unidad. Las áreas de cultivo existente se encuentran en continuo abandono.

- Desglose de paisajes:

- Paisaje Natural.
- Paisaje Antropizado de la Infraestructura Viaria.
- Paisaje Antropizado Urbano.
- Paisaje Antropizado Rural.

- Dinámica de transformación, Tendencia al crecimiento:

- Paisaje Natural: Se prevé un decremento importante del Paisaje Natural por la superposición del Paisaje Antropizado Urbano en el espacio no protegido de la Unidad.
- Paisaje Antropizado de la Infraestructura Viaria: Se mantiene.
- Paisaje Antropizado Urbano: En incremento. Crecimiento importante de la masa urbana mediante suelo urbanizable en la parte baja de la UAP, así como en la parte media en áreas ubicadas en cresta.
- Paisaje Antropizado Rural: En decremento en favor de suelos urbanizables con carácter urbano.

- Potencialidad para la transformación. Limitaciones de Uso:

Posibilidades de superposición con otros paisajes:

- Paisaje Natural: superposición nula.
- Paisaje Antropizado de la Infraestructura Viaria: superposición sobre el Paisaje Natural y Paisaje Antropizado Rural.
- Paisaje Antropizado Urbano: superposición sobre el Paisaje Natural y Paisaje Antropizado Rural.
- Paisaje Antropizado Rural: superposición nula.

Posibilidades de regeneración y estabilización (crecimiento sobre sí mismo):

- Paisaje Natural: tiene altas posibilidades de regenerarse y estabilizarse, la tendencia actual es la pérdida progresiva del medio natural en favor de áreas urbanizables.
- Paisaje Antropizado de la Infraestructura Viaria: tiene posibilidades de regenerarse, pero no se fomenta lo suficiente.
- Paisaje Antropizado Rural: tiene altas posibilidades de regenerarse y estabilizarse, pero habría que poner atención sobre la masa edificada que se apropia de este paisaje. La tendencia clara en la parte baja de la Unidad es la desestructuralización peligrosa del mismo, debido fundamentalmente a la introducción de elementos residenciales inadecuados.

Posibilidades de protección: Debería fomentarse la protección de la parte natural de la Unidad puesto que hay claros indicios de una tendencia a transformación negativa del paisaje.

- Escenografía diferenciada:

- Situación: Sur. Por su situación tiene una escenografía seca con soleamiento intenso en gran parte del año.
- Cotas climáticas (anillos): Costa baja, costa alta, medianía baja, medianía alta, cumbre baja.
- Grados de accesibilidad:
Paisaje Natural: accesible en un 20%.
Paisaje Antropizado de la Infraestructura Viaria: accesible en un 100%.
Paisaje Antropizado Urbano: accesible en un 100%
Paisaje Antropizado Rural: accesible en un 100%.
- Espacialidad: Repercusión sobre las UAP 74 Montaña Arena y UAP 73 Maspalomas por su espacialidad, y con las UAP 53 Arguineguín y 73 Maspalomas por sus relaciones de tránsito.

- Problemática Ambiental. Impactos: La problemática ambiental está producida principalmente por la superposición de la masa urbana y la infraestructura viaria sobre el Paisaje Natural y Paisaje Antropizado Rural. Impactos paisajísticos fundamentalmente en Paisajes Naturales deteriorados por la presión de lo urbano. Destaca especialmente las grandes deformaciones de la orografía original del terreno debido a grandes movimientos de tierra.

- Calidad visual del paisaje: Media

- Conclusión del diagnóstico: Se trata de una UAP sometida a grandes y recientes transformaciones, donde la antropización se ha producido de forma rápida debido a las grandes áreas urbanizables de carácter turístico especialmente. Las formas tradicionales de explotación del territorio como la agricultura se encuentran en claro retroceso. El paisaje predominante en las cotas superiores es el natural. La UAP se encuentra subdividida transversalmente por el paso de la gran infraestructura viaria.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha:	16-05-2024 20:54:47
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-012439	Fecha:	17-05-2024 00:10
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA			
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:45		Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:38	



La caracterización definida en el Plan Territorial del Paisaje PTE 05 para la **Unidad de Actuación del Paisaje N°59** del ámbito denominado como “**Risco Prieto**” referida a estos 12 parámetros es la siguiente:

U.A.P.	PAISAJE NATURAL	PAISAJE ANTROPIZADO DE LA INFRAESTRUCTURA VIARIA	PAISAJE ANTROPIZADO URBANO	PAISAJE LITORAL NATURAL Y ANTROPIZADO	PAISAJE ANTROPIZADO RURAL	PAISAJE ANTROPIZADO OTROS	Nº FICHAS
U.A.P. 59. RISCO PRIETO	P.N. 01. RISCO PRIETO	P.A.I.V. 01. RISCO PRIETO	P.A.U. 01. MONTE LEÓN P.A.U. 02. MONTAÑA LA DATA				4

12.6.4 INFORMACIÓN GENERAL

- Toponimia**
- Ámbito Municipal:** Está situado en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana.
- Cuencas hidrográficas:** Abarca total o parcialmente las siguientes cuencas hidrográficas: nº 19 Fataga.
- Anillos:** Contiene parte de los anillos de: Medianía Baja, Medianía Alta, Cumbre Baja.
- Límites:** Limita con las siguientes Unidades Ambientales de Paisaje: U.A.P. 61 Salobre, U.A.P. 56 Ayagaures, U.A.P.51 Chira.
- Tipo:** Estriada
- Localización:** Centro-Sur de la isla.
- Cotas principales:** Cota superior: 1200 metros. Cota inferior: 100 metros.
- Superficie:** Superficie total 2425,29 Hectáreas. 24252878,43 metros cuadrados.
- Tipos de paisaje:** Paisaje Natural, Paisaje Antropizado Rural Agrícola, Paisaje Antropizado Urbano, Paisaje Antropizado de la Infraestructura Viaria.

12.6.5 INFORMACIÓN URBANÍSTICA-AMBIENTAL.

- **Geología-Geomorfología:**
GEOLOGÍA: 1-Petrología: Fonolitas nefelíticas y traquitas ignimbritas. Fonolitas nefelíticas y traquitas. Brechas líticas (Debris avalancha). Depósitos de deslizamiento. Edad- (Mioceno/Plioceno/Pleistoceno). Ciclo (Ciclo I/Roque Nublo/Post Roque Nublo). 2-Aprocheamientos (Perceptibles). 3-Geología Económica (Histórica).
GEOMORFOLOGÍA: 1-Formas Estructurales: –Interfluvios (Rampa fonolítica Plio-Pliocénica. Relieve culminante residual. Crestería y constrafuerte rocoso). 2-Formas Erosivo Sedimentarias: -Erosivas (Vertientes). -Formas de Acumulación (Coluvión Cuaternario). 3-Hitos geomorfológicos con incidencia paisajística: (Incidencia territorial <25% de ocupación).
- **Clima:**
TEMPERATURA: Medianía Baja y Medianía Alta (Media anual alrededor de los 19º-20º). Cumbre Baja (Media anual alrededor de los 17º-18º).
INSOLACIÓN: Medianía Baja, Medianía Alta y Cumbre Baja (Zona de influencia de alta insolación).
PRECIPITACIÓN: Medianía Baja y Medianía Alta (Entre 100 y 300 mm anuales). Cumbre Baja (Alrededor de 400 mm/año).-
- **Hidrología:**
ESCORRENTÍA: Costa Baja, Costa Alta, Medianía Baja, Medianía Alta y Cumbre Baja (Barrancos primarios (Bco. de las Tederas y de Ayagaures y varios barrancos de enlace).
- **Vegetación:**
FORMACIÓN VEGETAL DOMINANTE: Medianía Baja y Medianía Alta (Tabaibal con jaras; cañaverales y palmerales en los fondos de barrancos).Cumbre Baja (Pinar de Pinus canariensis asociado a sotobosque o comunidades rupícolas). HÁBITATS Y ESPECIES PROTEGIDAS: Medianía Baja y Medianía Alta (Fruticedas termófilas -5330-, hábitats rocosos con vegetación colonizadora de coladas y cráteres recientes -8320-, palmerales de Phoenix canariensis -9370-. Presencia de Teline rosmarinifolia ssp. rosmarinifolia). Cumbre Baja (Pinares de Pinus canariensis -9550-, poblaciones de juniperus ssp. -9565-, hábitats rocosos con vegetación colonizadora de coladas y cráteres recientes - 8320-.

ÁREAS PROTEGIDAS: Medianía Baja, Medianía Alta y Cumbre Baja (Parque Natural de Pílancones y LIC de Pílancones).

- **Fauna:**
ÁREAS PROTEGIDAS: Medianía Baja, Medianía Alta y Cumbre Baja (Parque Natural de Pílancones y LIC de Pílancones). ÁREAS DE NIDIFICACIÓN: Medianía Baja, Medianía Alta y Cumbre Baja (Zonas ZEPA e IBA del Pinar de Tirajana). ESPECIES PROTEGIDAS: Medianía Baja, Medianía Alta y Cumbre Baja (Principalmente pinzón azul -Fringilla teydea ssp. polatzeki-, ratonero -Buteo buteo insularum-, pico picapinos -Dendrocopos major thanneri- y gavián -Accipiter nisus granti-. Presencia de reptiles y anfibios de interés especial).
- **Usos del Suelo:** Suelo Urbano. Suelo Urbanizable. Suelo Agrícola. Suelo Natural.
- **Categorías de Protección:** Zona IBA (IBA-4). Parque Natural de Pílancones(C-10). Área de Sensibilidad Ecológica de C-10 (10). Zona Especial de Protección de Aves (ZEPA-4). Lugar de Interés Comunitario (LIC-23), Pílancones.
- **Tipología y Localización de Impactos:** Áreas deterioradas ligado a lo natural. Áreas deterioradas ligadas a la vía. Construcciones de continuos urbanos. Abandono. Vertidos. Extracciones de tierras..
- **Calidad Visual del Paisaje:** Alta.

12.6.6 DIAGNÓSTICO.

- **Naturalización/Antropización:** 80% natural - 20%antropizado.
- **Relación de lo natural con lo antropizado.** Continuo totalmente natural en la parte alta de la Unidad y en continuo antropizado en la parte baja con una bolsa antropizada en la parte media de la Unidad.
- **Relación de la naturalización/Antropización con la protección:** Tiene la mayor parte del Paisaje Natural dentro del Espacio Natural Protegido, la antropización se encuentra fuera del área de protección. Cabe mencionar que la UAP se encuentra protegida en la parte media de la misma y en su parte más alta, coincidiendo con lo más naturalizado de la Unidad, sin embargo tanto su parte baja como la media están desprotegidas.
- **Grados de antropización:** La UAP está antropizada en su parte baja con áreas de cultivo y en la parte media con bolsas de urbano. Su grado de antropización es débil en relación con el gran espacio natural.
- **Desglose de paisajes:**
 - Paisaje Natural.
 - Paisaje Antropizado de la Infraestructura Viaria.
 - Paisaje Antropizado Urbano.
 - Paisaje Antropizado Rural.
- **Dinámica de transformación, Tendencia al crecimiento:**
 - Paisaje Natural: Se prevé un decremento importante del Paisaje Natural por la superposición del Paisaje Antropizado Urbano en el espacio no protegido de la Unidad.
 - Paisaje Antropizado de la Infraestructura Viaria: Se mantiene.
 - Paisaje Antropizado Urbano: En incremento. Crecimiento importante de la masa urbana mediante suelo urbanizable en la parte baja de la UAP, así como en la parte media en áreas ubicadas en cresta.
 - Paisaje Antropizado Rural: En decremento en favor de suelos urbanizables con carácter urbano.
- **Potencialidad para la transformación. Limitaciones de Uso:**
Posibilidades de superposición con otros paisajes:
 - Paisaje Natural: superposición nula.
 - Paisaje Antropizado de la Infraestructura Viaria: superposición sobre el Paisaje Natural y Paisaje Antropizado Rural.
 - Paisaje Antropizado Urbano: superposición sobre el Paisaje Natural y Paisaje Antropizado Rural.
 - Paisaje Antropizado Rural: superposición nula.

Posibilidades de regeneración y estabilización (crecimiento sobre sí mismo):

- Paisaje Natural: tiene altas posibilidades de regenerarse y estabilizarse, la tendencia actual es la pérdida de sus valores ambientales por la creciente masa urbana de baja calidad.
- Paisaje Antropizado de la Infraestructura Viaria: tiene posibilidades de regenerarse pero no se fomenta lo suficiente.
- Paisaje Antropizado Rural: tiene altas posibilidades de regenerarse y estabilizarse, pero habría que poner atención sobre la masa edificada que se apropia de este paisaje. La tendencia clara en la parte baja de la Unidad es la desestructuralización peligrosa del mismo, debido fundamentalmente a la introducción de elementos residenciales inadecuados.

Posibilidades de protección: Debería fomentarse la protección de la parte natural de la Unidad que aún no está protegida puesto que ecisten claros indicios de una tendencia a transformación negativa del paisaje.

- Escenografía diferenciada:

- Situación: Sur. Por su situación tiene una escenografía seca, teniendo pesencia de tabaibales, cañaverales y palmerales en los fondos de barranco, con soleamiento intenso gran parte del día.
- Cotas climáticas (anillos): Medianía baja, medianía alta, cumbre baja.
- Grados de accesibilidad:
- Paisaje Natural: accesible en un 20%.
- Paisaje Antropizado de la Infraestructura Viaria: accesible en un 100%.
- Paisaje Antropizado Urbano: accesible en un 100%
- Paisaje Antropizado Rural: accesible en un 100%.
- Espacialidad: Repercusión sobre las UAP 56 Ayagaures y UAP 73 Maspalomas por sus relaciones de tránsito.

- Problemática Ambiental. Impactos: La problemática ambiental está producida principalmente por la superposición de la masa urbana y la infraestructura viaria sobre el Paisaje Natural y Paisaje Antropizado Rural. A pesar de que la superficie antropizada respecto a la superficie total de la Unidad es pequeña se presenta una gran proliferación y presencia de impactos paisajísticos de todo tipo en toda la zona baja de la Unidad coincidiendo con las zonas de mayor accesibilidad.

- Calidad visual del paisaje: Alta

- Conclusión del diagnóstico: Se trata de una UAP estriada que enlaza espacialmente las cotas de medianía baja con la cumbre baja. La mayor parte de su superficie es suelo natural estando gran parte de éste protegido. En la zona antropizada el uso principal es el cultivo y el residencial. En la actualidad esta unidad está sometida a un importante proceso de transformación debido a las que tener sobre el área urbanizable en la cresta común a la UAP colindante 56 Ayagaures dada su repercusión paisajística. Dicha área urbanizable además de ubicarse en cresta con la consiguiente presencia destacada en el paisaje, se localiza perimetrando el Espacio Natural Protegido del Parque Natural de Pilancones.

12.6.7 ORDENACIÓN

Una vez han sido caracterizadas las Unidades de Actuación del Paisaje N°61 y N°59 según el PTE-05, el impacto paisajístico generado por la acción humana se analiza en función de dichas caracterizaciones.

El PTE 05 establece la definición y clasificación de impactos en función de la actividad generadora del mismo en el punto número 7, del capítulo III, de la memoria Informativa, “Tipología y localización de impactos paisajísticos”.

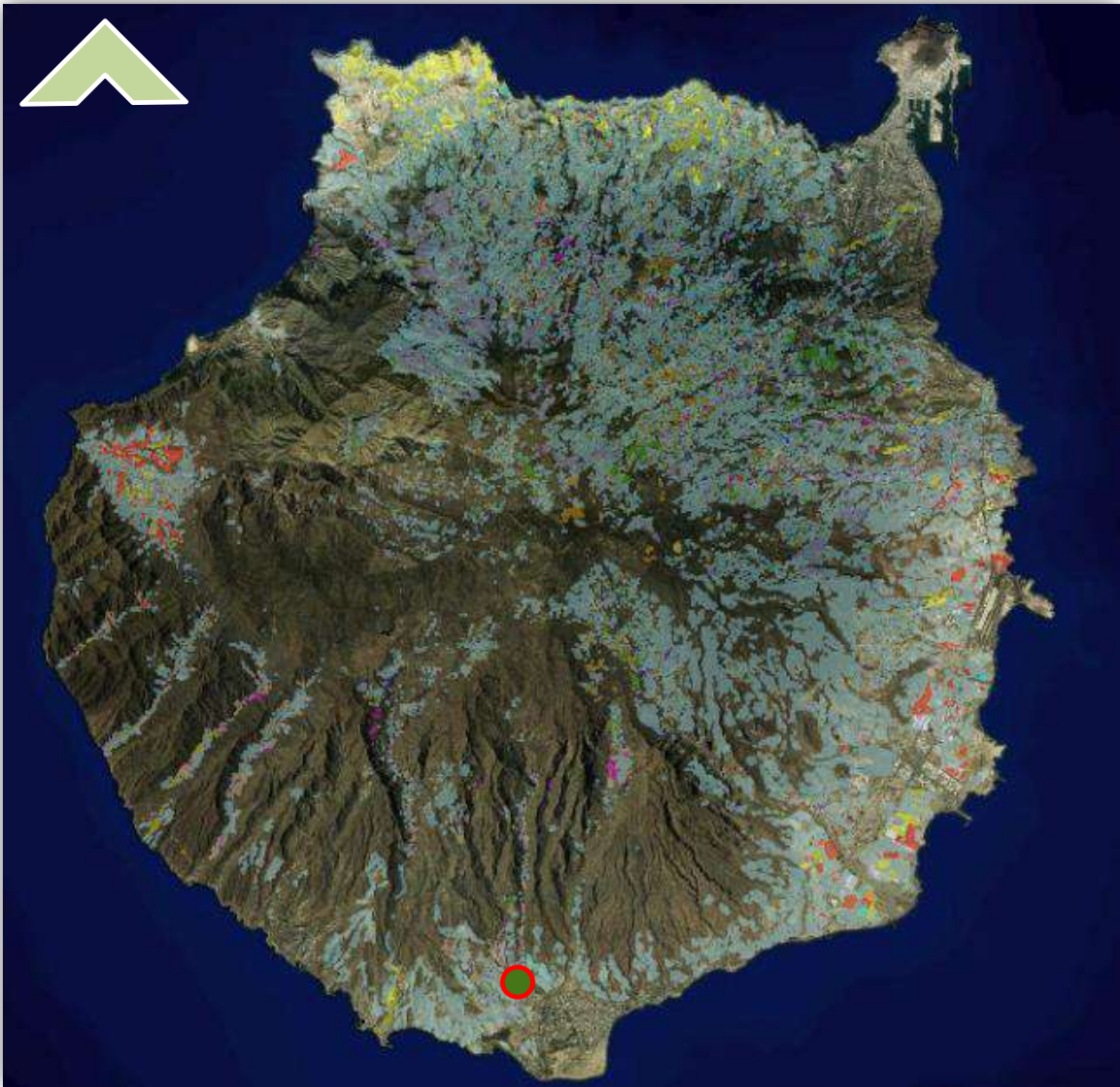
El área concreta del núcleo poblacional de «ISLA JAMAICA» está afectada por varios tipos de paisaje: Paisaje Natural (P.N.01. SALOBRE), Paisaje Antropizado de la Infraestructura Viaria (P.A.I.V.01.SALOBRE), Paisaje Antropizado Urbano (P.A.U.02 SALOBRE) y Paisaje Antropizado Rural Agrícola (P.A.R.01. SALOBRE). Por otro lado se ha detectado en la IDE Gran Canaria un ámbito, de aproximadamente 1.700 km², denominado como Paisaje Antropizado Rural Agrícola aunque en la ficha correspondiente a la Unidad de Actuación del Paisaje N°59 no figura.

Estos impactos se identifican en las distintas Unidades Ambientales de Paisaje en el Capítulo IV de la memoria informativa del PTE 05, aportando una caracterización completa de la unidad paisajística.

12.7 EDAFOLOGÍA. ÁREAS DE INTERÉS AGRÍCOLA. EVOLUCIÓN.

Para comenzar este apartado se realiza una aproximación a nivel insular de las zonas de cultivo de la Isla de Gran Canaria, en donde se aprecia que en la orientación Noroeste de nuestra parcela se sitúa un área de cierta relevancia de cultivo de la isla.

Mapa de cultivos
Fuente: IDE CANARIAS

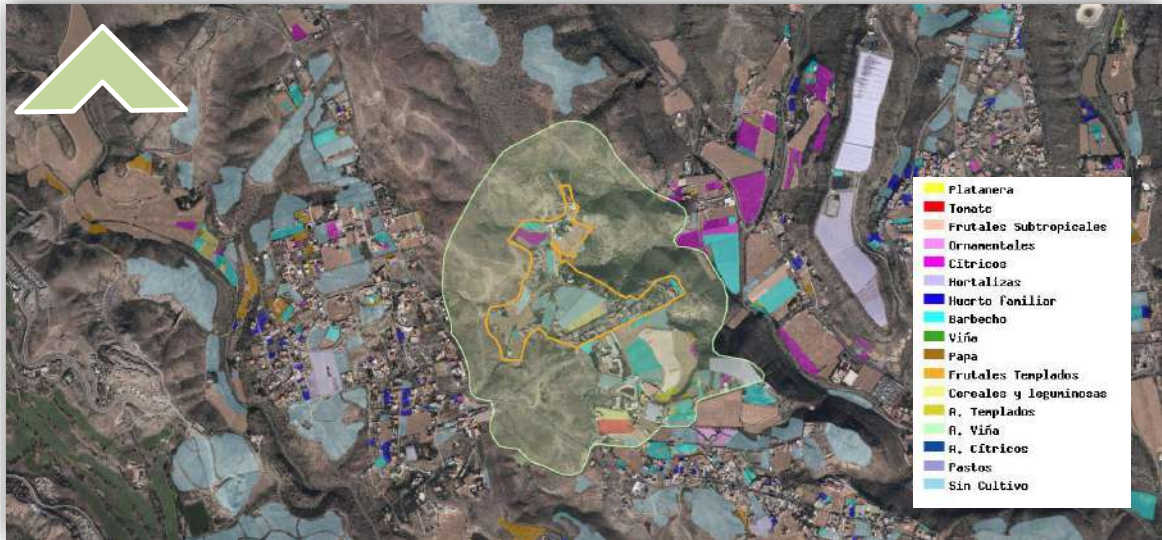


Si hacemos una aproximación al «Ámbito de Estudio» de esta EAE, se muestra como el núcleo poblacional se ha asentado en un área rural, donde el límite entre los terrenos edificados y el terreno dedicado al cultivo es difuso. Predominan los huertos familiares, junto a algunas áreas destinadas a hortalizas y otras mezclas, además de parcelas con cítricos y frutales. Algunas de estas áreas, como veremos en el apartado de impacto y usos de la zona, son de escasa productividad

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha:	16-05-2024 20:54:47
Registrado en:	ENTRADA - N°: 2024-012439	Fecha:	17-05-2024 00:10
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA			
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA			
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:45		Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:38	



Mapa de cultivos
Fuente: IDE CANARIAS



Realizando una aproximación más cercana al área en cuestión, podemos observar LOS CULTIVOS existentes dentro del ámbito, si bien el asentamiento objeto de esta EAE no se categoriza en el Plan Territorial Especial Agropecuario, y sus inmediaciones aparecen como “Ámbitos de escasa actividad agraria”.

Las dos fotografías comparativas, que se muestran a continuación, hacen referencia a la transición entre el paisaje agrícola relativamente escaso y el paisaje antropizado desde una ortofoto histórica de 1998 hacia la situación actual donde se puede apreciar que es un lugar con tradición agraria que se ha ido consolidando a lo largo de los años.

Fotografía aérea año 1998Fuente:
IDE CANARIAS



Fotografía aérea: año 2020
Fuente: IDE CANARIAS



12.8 IMPACTOS EXISTENTES EN EL TERRITORIO.

El impacto ambiental, es la alteración o modificación causada por la acción humana sobre el medio ambiente, que incluye el territorio; «constituido por el conjunto de circunstancias físicas, químicas, biológicas, económicas, socioculturales y estéticas, determinando las características en la forma de vida de individuos y poblaciones, mediante la continua interacción de sus partes», según definición de Domingo Gómez Urea.

Impactos de signo positivo o negativo. Nos referimos a impactos que ocasiona daños al medio ambiente o empobrece la calidad de este, frente a aquellos que ayudan a reducir el impacto de otras iniciativas, o permite sostener el medio ambiente prácticamente sin cambios.

Impactos directo o indirecto. Se clasifican los impactos en función a si el deterioro ambiental es obra de las acciones humanas o si el deterioro ambiental no es consecuencia directa de las acciones humanas, sino de los productos o desechos que ésta genera, y que desatan una serie de reacciones impredecibles en el ecosistema.

Impacto reversible o irreversibles. En este caso se hace referencia a los impactos en los que es posible tomar acciones para contrarrestar el cambio producido en el medio ambiente o aquellos que no hay forma de deshacer los daños hechos en el ecosistema.

Impacto continuo o periódico. En esta clasificación se hace referencia a la temporalidad del paisaje, es decir si tiene lugar constantemente, sin parar o cuando ocurre únicamente en determinados lapsos de tiempo.

Impacto acumulativo o residual. Por último, se establece e impacto en función de si es fruto de acciones pasadas y presentes, cuyos efectos se van apilando o sumando en el tiempo o cuando sus efectos persisten en el tiempo o persisten luego de que se hayan tomado medidas para mitigarlo.

12.8.1 EVALUACIÓN DE IMPACTOS PAISAJÍSTICOS.

De forma general, la definición de impacto paisajístico, de acuerdo con el PTE-05, «es un cambio de estado que se produce como consecuencia de una intervención». En el caso de un proyecto o de un programa, los impactos son el resultado de una compleja red de efectos en la cual participan múltiples factores. Centrando la atención del impacto sobre el medio antrópico, puesto que se entiende aquí todo lo que tiene que ver con la

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha:	16-05-2024 20:54:47
Registrado en:	ENTRADA - N°: 2024-012439	Fecha:	17-05-2024 00:10
N° expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA			
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA			
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:45		Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:38	



especie humana, sus modos de vivir y producir Los impactos se podrían clasificar en tres categorías: impactos sociales, económicos y culturales».

Si bien, en muchas ocasiones estas categorías de impactos están superpuestas, siendo difícil y a veces innecesaria su diferenciación.

12.8.2 Origen de los impactos.

En relación con las causas posibles generadoras del impacto paisajístico definidas por el PTE-05 se pueden agrupar en función de causas administrativas, causas derivadas de una mala planificación, así como otras causas:

- Causas administrativas: En muchos casos la ausencia de control disciplinario es generadora de una gran cantidad de impactos paisajísticos. Estos impactos surgen por razones evidentes en las que no se pone la atención necesaria sobre aquellas edificaciones fuera de la legalidad, cuestión que las administraciones deben de solventar urgentemente pues ocasiona situaciones fuera de control y de poca previsión.
- Causas derivadas de una inadecuada planificación: En no pocas ocasiones se localizan intervenciones en el territorio con una mala incidencia ambiental y que sin embargo derivan del planeamiento existente. De esta manera, ciertos tipos residenciales dañinos para el paisaje se extienden en el territorio con una desarticulación total con el entorno. Lo mismo ocurre cuando se instala una urbanización industrial en la parte alta de una loma o montaña, pues incide en el recorte del elemento geomorfológico con el cielo. Al mismo tiempo determinadas figuras de planeamiento desarrollan crecimientos urbanos en lugares de alta fragilidad, ocasionando con ello un daño irreversible.
- Otras causas: Además de los impactos producidos por la mala acción del hombre, hay que tener en cuenta que detrás de todo ello existe en muchos casos poca atención en las razones que han motivado la acción. Un ejemplo de ello es la ausencia en algunas zonas de lugares de vertidos, lo que origina el efecto indeseado de innumerables áreas de vertidos ilegales en las áreas naturales cercanas a zonas urbanas.

Además de identificar los impactos paisajísticos más significativos se establecen **las posibles causas que los han originado**. Con respecto a la corrección de dichos impactos, la normativa del PTE-05 define las determinaciones orientadas a ello, marcando así una línea clara y eficaz para la reversibilidad de los efectos negativos producidos en el medio

12.8.3 Clasificación de los Impactos Paisajísticos.

La clasificación de impacto paisajístico definida en el artículo 7.2 del PTE-05 nos permite valorar los tipos de impactos paisajísticos presentes en el «Ámbito de Estudio». Dichos impactos paisajísticos se clasifican en función de su naturaleza en:

- Los impactos I.01 e I.02 son los producidos por agentes atmosféricos y colonizaciones bióticas. Son aquellos impactos en los que la mano del hombre no es la causante directa del mismo. Un ejemplo claro es la caída del Dedo de Dios en Agaete por la acción de la tormenta tropical Delta.
- Los impactos I.03 e I.04 son los producidos por las extracciones de tierra y por los vertidos. En el caso de las extracciones, los impactos son el resultado de la acción del hombre con el objetivo de obtener materiales como piedra, áridos, etc. Y en el caso de los vertidos los desechos pueden ser de muy variada naturaleza.
- Los impactos I.05 e I.06 son los producidos por construcciones, ya sean aisladas o continuos edificados. Estos impactos son el resultado de la mala adecuación de estas construcciones al lugar por razones muy diversas.

- Por último, los impactos I.07 son los producidos por las construcciones de infraestructuras viarias. En este caso, la materialización de este sistema de movilidad en forma de líneas extendidas por el territorio produce mayor impacto cuanta menos relación tenga con el soporte.

Analizado el «Ámbito de Estudio» encontramos que, debido a los cuatro paisajes detectados en la Unidad Paisajística N°61 y N°59 (Paisaje Natural, Paisaje Antropizado de la Infraestructura Viaria, Paisaje Antropizado Urbano y Paisaje Antropizado Rural), está afectado por los impactos I.03, I.04, I.05, I.06 y I.07

I.03. Impacto paisajístico producido por extracciones de tierra.

En primer lugar, vamos a exponer lo que dice el PTE-05 sobre los impactos paisajísticos en el punto I.03 que hace referencia al impacto paisajístico que han ocasionado las zonas de cultivo que se encuentren dentro del «Ámbito de Estudio», impacto debido a la modificación del suelo natural para la actividad agrícola. Según la normativa estos pueden ser:

- subterráneos (galerías y pozos)
- Volumen en superficie (excavación a cielo abierto)
- Superficiales
- Lineales

Identificándose; las canteras, desmontes de terrenos, túneles, trincheras, rotulaciones lineales (carreteras y pistas) y ramificadas, roturaciones superficiales (agrícolas), etc.

I.04. Impacto paisajístico producido por los vertidos.

Aquellos impactos paisajísticos ocasionados por los depósitos y colocación de elementos ajenos al medio, como es el caso de los escombros producidos por la construcción de las edificaciones existentes, así como los desechos de los invernaderos, además de la existencia de coches abandonados en algunas zonas del ámbito. Según la normativa estos pueden ser:

- Vertidos de tierras naturales.
- Vertidos de tierras ya modificadas.
- Vertidos de desechos/escombros de edificaciones.
- Vertidos de basuras.
- Vertidos de restos de agricultura.
- Vertidos de aguas residuales de uso urbano.
- Vertidos de tierras asociadas a la construcción de carreteras.

I.05. Impacto paisajístico producido por las construcciones aisladas o pequeños grupos edificados.

Hace referencia al impacto paisajístico que ha ocasionado el grupo de construcciones disgregadas y aisladas que se encuentren dentro del «Ámbito de Estudio» impactos debidos a la inadecuación de la construcción aislada, consecuencia de la acción antrópica y que produce un desequilibrio con la morfología del territorio.

Alguno de estos impactos puede ser:

- Localización inadecuada.
- Tipología inadecuada (volumen, tamaño y escala).
- Crecimiento inadecuado.
- Construcciones inacabadas.
- Medianeras.
- Construcciones secundarias y complementarias.
- Áreas deterioradas o abandonadas.
- Antenas y torres de electricidad.

Impactos propios del paisaje rural antropizado en el cual nos encontramos consecuencia de la falta de ordenación del ámbito.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha:	16-05-2024 20:54:47
Registrado en:	ENTRADA - N°: 2024-012439	Fecha:	17-05-2024 00:10
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA			
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:45		Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:38	



I.06. Impacto paisajístico producido por las construcciones de continuos urbanos o rurales. Impactos debidos a la inadecuación de la construcción en continuo, consecuencia de la acción antrópica y que produce un desequilibrio con la morfología del territorio.

Por último, hacemos referencia al impacto que ha generado la masa edificada generada en torno al viario que establece un límite difuso entre lo urbano y lo rural recogido en el punto I.06. Algunos de estos impactos se encuentran presentes en el ámbito:

- Localización inadecuada.
- Tipología inadecuada (volumen, tamaño y escala).
- Crecimiento inadecuado.
- Construcciones inacabadas.
- Medianeras.
- Construcciones secundarias y complementarias.
- Áreas deterioradas o abandonadas.
- Antenas y torres de electricidad.
- Instalaciones urbanas abandonadas.
- Publicidad y anuncios.
- Encuentro/choque entre límites de municipios, de actividades no complementarias y contrarias
- Se localizan en el paisaje antropizado, en general, excepto en el de la infraestructura viaria, donde no existen construcciones de este tipo.

En relación con los impactos producidos por construcciones, ya sean aisladas o continuos edificados se ha producido por la superposición de la masa urbana y la infraestructura viaria sobre el Paisaje Antropizado Rural.

Dicha problemática queda reflejada en el PTE 05 como la principal causa de impacto paisajístico de la comarca. Como ya hemos mencionado anteriormente, el área edificada tiene un límite muy difuso entre la masa edificada y las zonas agrícolas cultivadas, en barbecho o en desuso.

El impacto ambiental generado se produce, por un lado, debido a una inadecuada planificación de ordenación del ámbito generando una masa edificada, en lo alto de una loma, que incide en el contacto del elemento morfológico con el cielo. Si bien, el PTE- 05 califica la calidad visual del paisaje como “alta”, ya que sigue predominando el paisaje natural frente al paisaje rural antropizado.

Fotografías de impactos visuales en el entorno.
Fuente: PROPIA



Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha:	16-05-2024 20:54:47
Registrado en:	ENTRADA - N°: 2024-012439	Fecha:	17-05-2024 00:10
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA			
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:45		Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:38	





En las imágenes, se puede apreciar la línea difusa entre las edificaciones en presencia y las parcelas cultivadas generando una proliferación indiscriminada de edificaciones con el consecuente impacto visual, tanto desde la vía interior como desde la vía exterior que delimita el asentamiento. Dichas vías se encuentran en mal estado, asfaltadas u hormigonadas, careciendo de espacio seguro para el tránsito de los peatones. Además de la presencia de vallados irregulares y en mal estado que, a menudo, aparecen acompañadas de residuos de la actividad agrícola o constructiva.

Cabe destacar una gran cantidad de coches abandonados, dando lugar a una imagen descuidada, junto con los escombros y otros residuos que aparecen repartidos por toda el área, afectando incluso a zonas donde habitan especies protegidas de vegetación y fauna, perjudicando su desarrollo.

12.9 EVALUACIÓN DE LOS RIESGOS NATURALES.

Para el análisis de los riesgos presentes en el ámbito de estudio se ha considerado la información publicada por el proyecto “Prevención de Riesgos Naturales y Tecnológicos en la Planificación Territorial y Urbanística – RIESGOMAP”, a través de las herramientas de observación del visor de la IDE CANARIAS.

Dicho proyecto estima los riesgos mediante la combinación de la peligrosidad (probabilidad de ocurrencia de un fenómeno potencialmente dañino), la exposición (cantidad de bienes que se encuentran en un lugar y que pueden ser dañados) y la vulnerabilidad (susceptibilidad de los bienes expuestos a ser dañados o afectados por la incidencia del peligro).

Respecto a la representación de los riesgos, los elementos a considerar son las pérdidas potenciales, en vidas humanas (riesgo social), bienes materiales y servicios (riesgo económico), siendo necesaria la valoración económica de una vida para poder mostrar un único mapa de riesgos. A continuación, se expondrá un análisis de riesgo de la zona en base a los siguientes 6 parámetros: Incendio forestal, Desprendimiento de laderas, Inundación costera, Inundación fluvial, Movimiento sísmico y Riesgo volcánico.

12.9.1 Incendio Forestal.

En el caso de incendios forestales, el riesgo ha sido evaluado a partir de la ubicación de la vegetación e identificación de los daños potenciales a la población, el valor económico y la tipología de los elementos expuestos presentes en las inmediaciones de las zonas de Vegetación.

Dado que las áreas vegetadas del ámbito de estudio y sus alrededores son muy escasas y, por tanto, su capacidad como combustible para el avance de un incendio forestal; este riesgo es valorado como muy bajo-nulo.

Como se puede apreciar en el mapa, a pesar de estar en un entorno rural con predominancia vegetal el riesgo por causa de incendio es muy bajo, incluso considerando el clima seco, de altas temperaturas y poco lluvioso.

Mapa de riesgo de incendio forestal
Fuente: IDE CANARIAS



En el mapa forestal que se encuentra en Plataforma de Infraestructura de datos Espaciales de Canarias se puede apreciar que las masas forestales que se sitúan en torno al asentamiento son masas de desarbolado, circunstancias de poco riesgo para un incendio forestal.

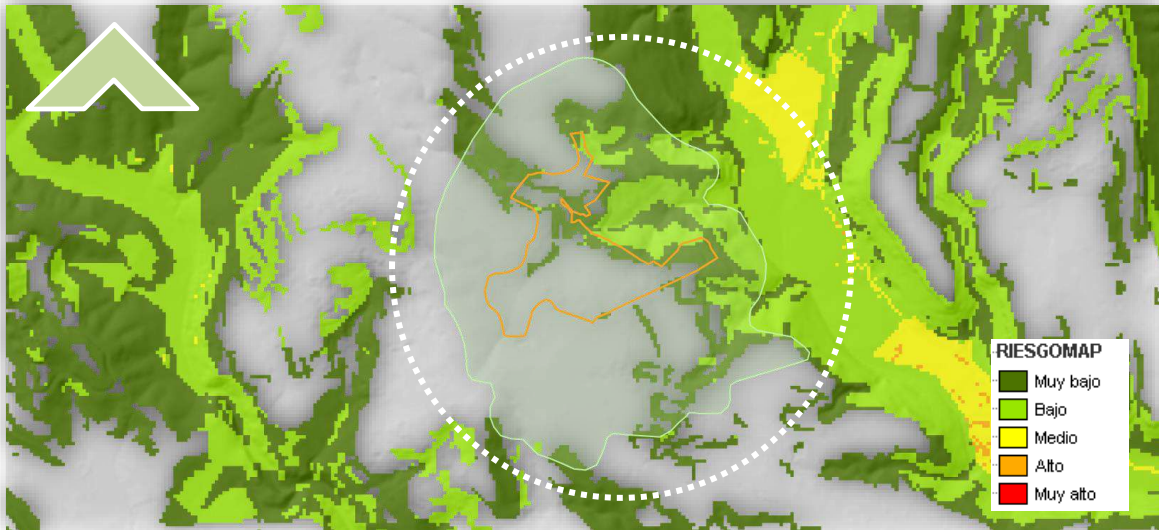
Mapa forestal
Fuente: IDE CANARIAS



12.9.2 Desprendimiento de ladera.

La fuente consultada tiene en cuenta, para este tipo de riesgo, los efectos del terreno o susceptibilidad según el tipo de movimiento, los daños potenciales a la población y el valor económico y tipología de los elementos expuestos presentes en la zona.

Mapa de riesgo de desprendimiento de ladera.
Fuente: IDE CANARIAS



Dada la situación del núcleo poblacional el nivel de riesgo frente al desprendimiento de ladera es muy bajo.

12.9.3 Riesgo de inundación fluvial y costera.

En relación con la inundación de tipo fluvial, RIESGOMAP parte de las zonas potencialmente inundables (peligrosidad) y de los análisis y valoraciones socioeconómicas del riesgo (exposición y vulnerabilidad),

abordadas puntualmente a escala de parcela o edificio, para luego interpolar los valores hasta obtener distribuciones continuas de los mismos o mapas de riesgo hidrológico.

Mapa de riesgo de inundación fluvial. Fuente: IDE CANARIAS



Respecto al riesgo por inundación fluvial es nulo, salvo en la Cañada de Pajaritos, donde el riesgo es muy bajo.

Dada la posición del «Ámbito de Estudio» y acorde a los parámetros que definen los factores de riesgo asociados con las inundaciones costeras, se puede concluir que la agrupación de viviendas pertenecientes al asentamiento poblacional está fuera del ámbito de influencia de esta calificación de riesgo.

12.9.4 Movimiento sísmico.

Mapa de riesgo sísmico
Fuente: IDE CANARIAS



Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha:	16-05-2024 20:54:47
Registrado en:	ENTRADA - N°: 2024-012439	Fecha:	17-05-2024 00:10
N° expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA			
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA			
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:45	- 34/86 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:38	



12.9.5 Mapa de riesgo volcánico.

El mapa de riesgos ha sido calculado a partir de los niveles de peligros volcánicos más relevantes en las Islas Canarias para un periodo de retorno, teniendo en cuenta el grado de daño que pueden sufrir los elementos.

Mapa de riesgo volcánico
Fuente: IDE CANARIAS



Como vemos en el mapa de riesgo volcánico, las áreas edificadas tienen etiquetadas como muy bajo.

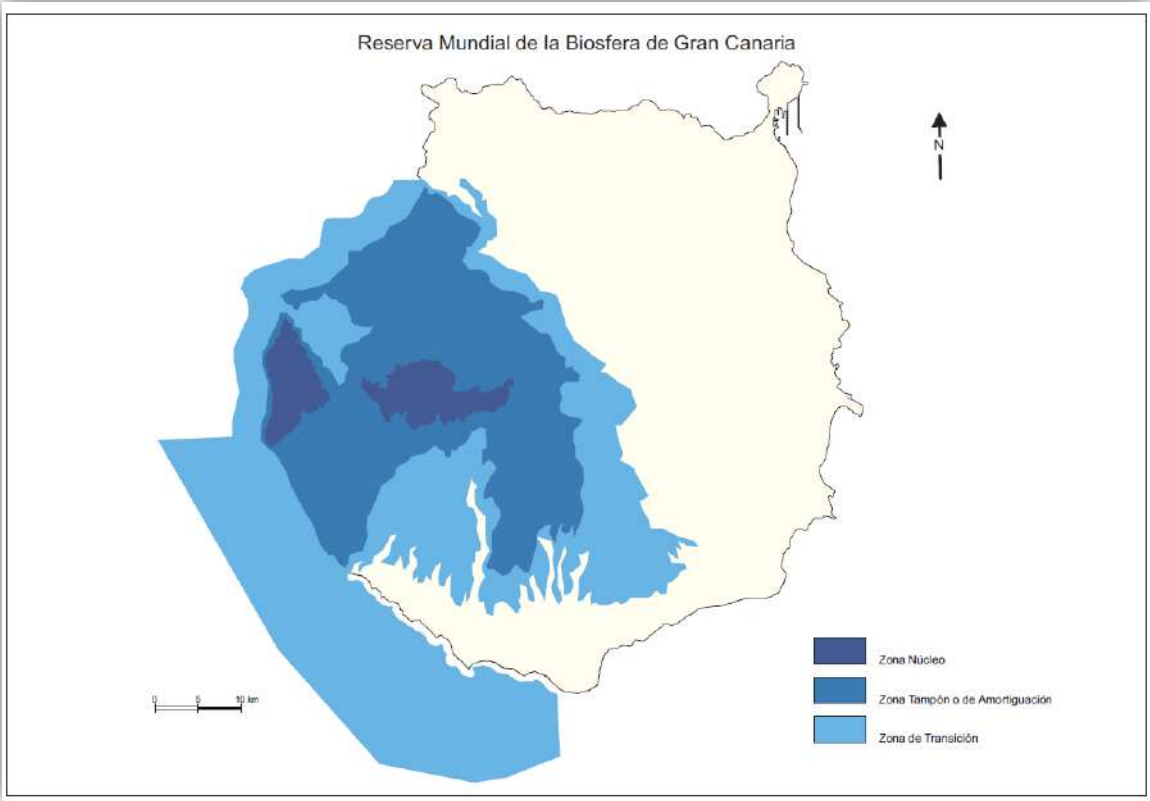
12.10 PROTECCIONES.

En el presente apartado expondremos aquellas calificaciones de territorio, fauna, flora, bienes inmuebles, así como elementos incluidos en el territorio canario que son susceptibles de ser preservado, conservados y/o protegidos por las administraciones competentes. Por tanto, los distintos apartados que se exponen a continuación recogen los elementos mencionados que han sido recogido por los instrumentos legislativos Autonómicos, Nacionales y europeos.

12.10.1 GRAN CANARIA RESERVA DE LA BIOSFERA.

Las Reservas de la Biosfera son zonas de características singulares compuestas por ecosistemas terrestres, marinos, costeros o combinados en las que se fomentan soluciones para conciliar la conservación de la biodiversidad con su uso sostenible por parte del ser humano. Estas áreas, con reconocimiento internacional dentro del Programa MAB de la UNESCO constituyen "sitios de apoyo a la ciencia al servicio de la sostenibilidad".

La isla de Gran Canaria es un bien Natural y ecológico reconocido mundialmente y así se certifica con el 46% de su superficie considerada como reserva de la Biosfera. De ahí la relevancia del consumo sostenible del terreno y de la protección de los espacios naturales de la Isla. A continuación, explicamos las consideraciones que tienen las áreas consideradas como reserva de la Biosfera en la Isla de Gran Canaria.



ZONA NÚCLEO
Su función es la conservación y protección de los recursos naturales. Está formada por la Reserva Natural Integral de Inagua y la Reserva Natural Especial de GüiGüi.



ZONA DE AMORTIGUACIÓN
Están compuestas por el Parque Rural del Nublo, el Monumento Natural del Roque Nublo, el Parque Natural de Tamadaba, el Parque Natural de Pilancones y una franja marina en torno a la Reserva Natural Especial de GüiGüi.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha:	16-05-2024 20:54:47
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-012439	Fecha:	17-05-2024 00:10
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA			
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:45		Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:38	





ZONA DE TRANSICIÓN
Comprende zonas de altitud superior a los 300 m en los Municipios de san Bartolomé de Tirajana, Mogán y Agaete y una zona marítima que comprende LIC Franja costera de Mogán más una prolongación de este hasta la franja de las nieves

La consideración de Reserva de la Biosfera afecta a los hábitats tanto marinos como terrestres que contempla dicha declaración:

Medio marino: La franja costera que forma parte de la Reserva de la Biosfera la podemos dividir en dos regiones bien diferenciadas en cuanto a sus condiciones oceanográficas:

- Sector I: Área comprendida entre la Playa de Las Nieves y la Punta de Descojonado. Zona de grandes corrientes y oleaje situada a barlovento y en cuya costa predominan los acantilados activos.
- Sector II: Área comprendida desde la punta del Descojonado hasta la punta de Maspalomas. Zona situada a sotavento, de aguas tranquilas al refugio de las corrientes y vientos. Presenta la mayor plataforma insular de la isla siendo una zona de alta productividad.

Medio Terrestre: El territorio terrestre de la Reserva abarca un amplio espacio de aproximadamente 46% de la isla, casi la mitad de su territorio. Engloba numerosos Espacios Naturales Protegido u destacan espectaculares paisajes como la caldera de Tejeda, el Valle de La Aldea, el Macizo de Tamadaba- Altavista y el Macizo de Güi Güi.

El «Ámbito de Estudio» de esta EAE, no se encuentra afectada por ninguno de los Espacios Naturales Protegidos de la isla de Gran Canaria.

12.10.2 ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y RED NATURA 2000.

La Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos se compone de 146 Espacios, que en su conjunto constituyen aproximadamente el 40% de la superficie del Archipiélago. Esta red es un sistema de ámbito regional en el que todas las áreas protegidas se declaran y se gestionan como un conjunto armónico con un propósito común: contribuir al bienestar humano y al mantenimiento de la biosfera mediante la conservación de la naturaleza y la protección de los valores estéticos y culturales presentes en los espacios naturales. La red de Espacios Naturales Protegidos es creada por el artículo 9 de la Ley 12/1994 del 19 de diciembre, de Espacios Naturales Protegidos.

La Red Natura 2000 es una red ecológica europea que nace de la unión de la red de Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA), establecida en virtud de la Directiva Aves (Directiva 79/409/CEE) y la Red de Zonas de Especial Conservación (ZEC), declarada conforme a la Directiva Hábitats (Directiva 92/43/CEE). Las ZEPA son áreas que tienen como objeto la protección de las aves silvestres y los hábitats donde viven. Las ZEC son zonas que primeramente se proponen como Lugares de Importancia Comunitaria (LIC), para la protección de los hábitats naturales y las especies de flora y fauna silvestre consideradas de interés para la Unión Europea, según los listados establecidos en la Directiva Hábitats. Una vez adoptadas las correspondientes medidas de conservación, los LIC se declaran por la Unión Europea como ZEC. En relación con lo expuesto cabe destacar que el «Ámbito de Estudio» del presente documento no se encuentra afectado por ninguna de ellas.

En relación con la red de espacio naturales protegidos en la isla de Gran Canaria, el «Ámbito de Estudio» se encuentra a 3,30 Km de distancia del Parque Natural de Piloncillos, sombreado en color naranja en el plano y a 3,70Km aproximadamente del Paisaje Protegido de Fataga, en azul.

Mapa de Espacios naturales protegidos
Fuente: IDE CANARIAS



12.10.3 ZONA DE ESPECIAL CONSERVACIÓN.

Las Zonas Especiales de Conservación son áreas de gran interés medioambiental para la preservación de la diversidad designadas por los Estados miembros de la Unión Europea integrando estos en la Red Natura 2000.

Mapa de Zonas de especial conservación.
Fuente: IDE Canarias



Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha:	16-05-2024 20:54:47
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-012439	Fecha:	17-05-2024 00:10
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA			
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA			
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:45		Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:38	



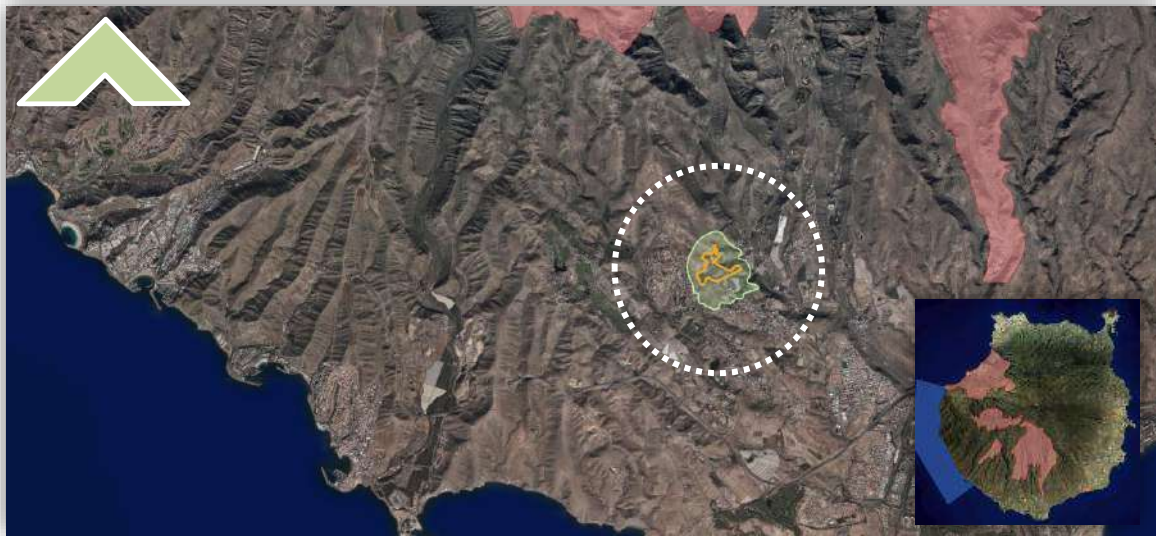
En Canarias se declaran las integrantes como Zona de Especial Conservación y sus medidas para el mantenimiento en un estado de conservación favorable a través del Decreto 174/2009 del 29 de diciembre. Analizando el «Ámbito de Estudio», en el plano de zonas especiales de conservación podemos apreciar que el «Ámbito de Estudio» se encuentra, por un lado, a 3,30 Km de la ZEC – Pílancones que coincide con el Parque Natural de Pílancones y, por otro lado, se encuentra a 3,70 Km de las ZEC de Fataga que coincide con el Espacio Natural Protegido de Fataga, al sureste, se encuentra a 5,10 Km de la ZEC de las Dunas de Maspalomas.

12.10.4 ZONA ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE AVES.

Las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) son fracciones del territorio necesaria para preservar, mantener o restablecer una diversidad y una superficie suficiente de hábitat para todas las especies de aves contempladas en el Anexo N.º I de la Directiva Aves 2009/147/CE.

Estas zonas, junto con las Zonas de Especial Conservación, componen la Red Natura. Las Zonas Especiales de Protección de Aves llega a esta calificación a partir de ser propuestas por las distintas administraciones competentes en esta materia.

Mapa de Zonas especiales de protección de aves
Fuente: IDE CANARIAS



En el «Ámbito de Estudio» del presente documento, tal y como se puede apreciar en la imagen, queda fuera del área de la ZEPA DE AYAGAURES Y PILANCONES.

12.10.5 HABITATS DE INTERÉS COMUNITARIO

Los hábitats de interés comunitario son aquellas áreas naturales y seminaturales, terrestres o acuáticas, que en el territorio europeo de los estados que se encuentran dentro de los siguientes grupos:

- Se encuentran amenazados de desaparición en su área de distribución natural.
- Representan un área de distribución natural reducida a causa de su regresión.
- Constituyen ejemplos representativos de una o de varias de las regiones biogeográficas de la Unión Europea

La clasificación de estos hábitats de interés comunitario está recogida en la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

A continuación, se muestra el mapa de hábitats naturales de interés comunitario del año definidos en la isla de Gran Canaria:

Mapa de hábitats de interés comunitario. Fuente: IDE CANARIAS



El «Ámbito de Estudio» se encuentra afectado por un hábitat de Interés comunitario “Tabaibal – Cardonal”, mientras que el núcleo edificatorio objeto de esta modificación menor se encuentra afectado en menor medida por dicho hábitat de interés en su borde sureste.

Se adoptarán las medidas necesarias para proteger y conservar el hábitat de interés comunitario inmediato, considerándose su ámbito como área libre de edificación

12.10.6 CATÁLOGO INSULAR. CARTA ETNOGRÁFICA DEL CABILDO DE GRAN CANARIA.

La relación de bienes del Patrimonio Histórico viene recogida en Ley 16/1985, de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español que son integrados por los inmuebles y objetos muebles de interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, científico o técnico que se ubiquen dentro del territorio español.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha:	16-05-2024 20:54:47
Registrado en:	ENTRADA - N.º: 2024-012439	Fecha:	17-05-2024 00:10
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA			
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA			
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:45		Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:38	



En Canarias la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, modificada por la Ley 11/2002, de 21 de noviembre, de modificación de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, la declaración de los Bienes de Interés Cultural. En el ámbito de estudio no existen construcciones de interés etnográfico catalogadas en la Carta Etnográfica de Gran Canaria del Cabildo de Gran Canaria ni incluidas en el Inventario de Bienes inmuebles de interés etnográfico de Gran Canaria (21/06/2016)

12.10.7 EDIFICIOS QUE NECESITAN REHABILITACIÓN ENERGÉTICA.

La eficiencia energética en la edificación es una de las directrices de relevancia dentro de los objetivos 2030 definidos desde la Unión Europea. Esto viene motivado por los datos abrumadores existente acerca de la eficiencia energética de la edificación, donde aproximadamente el 36% de los gases emitidos en Europa son por culpa de edificios que necesitan una rehabilitación energética, hecho provocado fundamentalmente por las siguientes premisas:

- Aislamiento térmico insuficiente.
- Falta de estanqueidad en paramentos verticales y carpinterías.
- Ventilación ineficiente que no reduce la demanda de calor.
- Ineficiencia de las instalaciones térmicas.
- Uso de materiales con una gran huella ecológica.

Ortofoto histórica de 2002
Fuente: IDE CANARIAS



En el mapa expuesto se aprecia el parque de viviendas del área en 2002, cuatro años antes de la entrada en vigor del Código Técnico de la Edificación que regula la necesidad de construir con parámetros de eficiencia energética.

Es probable que las viviendas ubicadas tanto en la «Delimitación Estimada del Asentamiento Rural» como en el «Ámbito de Estudio Ambiental» se encuentren en una consideración desfavorable en cuanto a su eficiencia energética, siendo esta generadora de un alto porcentaje de gases efecto invernadero. Circunstancias que evidencian un parque de vivienda anticuado, que en la mayoría de los casos no están adaptadas a la legislación técnica en lo que a eficiencia energética se refiere, necesitan de los instrumentos de ordenación para su adaptación normativa para que las futuras construcciones de obra nueva cumplan los estándares

constructivos de eficiencia energética. Se tertia indispensable que los procesos constructivos del pasado no se sigan ejecutando de forma desconsiderada con el medio ambiente y sin tener en cuenta, en forma alguna, los factores bioclimáticos.

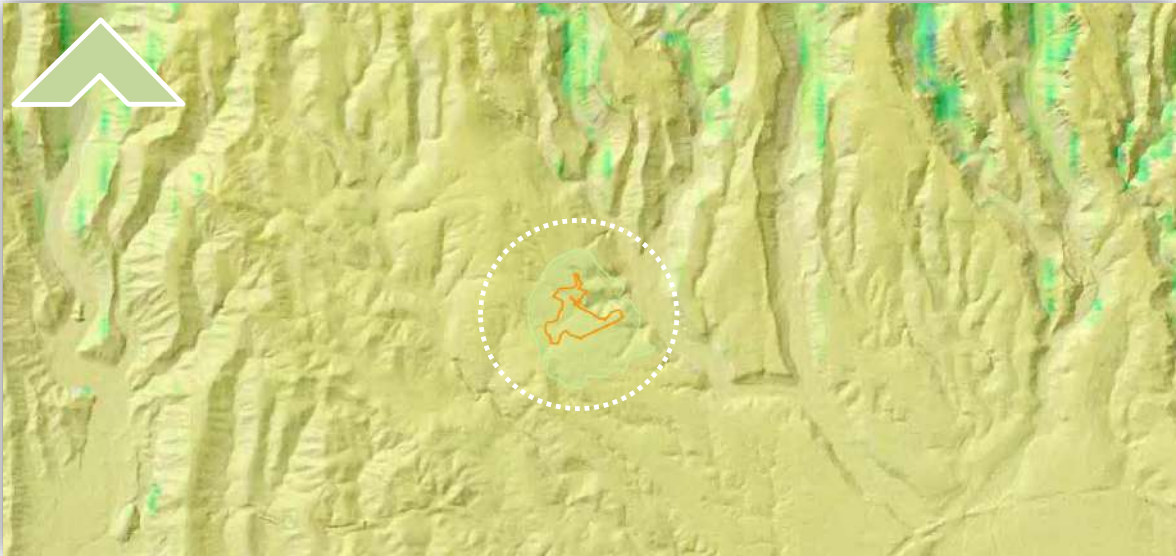
Una evidencia más de que un crecimiento arbitrario y desordenado, lejos de la supervisión de la administración, no favorece la mejora de las condiciones ambientales de la zona.

12.10.8 CONSUMO ENERGÉTICO.

A nivel global, el despilfarro energético provoca la creación de gases de efecto invernadero, especialmente de CO2. Los gases de efecto invernadero provocan el aumento de la temperatura del planeta, que a su vez provoca el derretimiento de los polos y el aumento del nivel de los océanos.

Como vemos a continuación, el nivel de Sensibilidad ambiental en relación con la Energía Fotovoltaica es máximo en el «Ámbito de Estudio» si bien el potencial fotovoltaico de las áreas colindantes es óptimo para generar energía limpia que reduzca la generación de los gases efectos invernaderos en la comarca.

Mapa de radiación solar, Potencial Fotovoltaico.
Fuente: IDE CANARIAS



12.10.9 AGRICULTURA Y GANADERÍA: SISTEMA ALIMENTARIO NO SOSTENIBLE.

El actual sistema alimentario es incompatible con el cuidado del medio ambiente. El sistema en que se basan la agricultura y la ganadería actuales es una de las principales causas del cambio climático producido por la huella de carbono que favorecen el calentamiento global.

En una zona de marcado carácter agrícola que forma parte de la base de su actividad económica, la ausencia de sistemas que favorezcan a su eficiencia energética y productiva de sus procesos agrícolas y ganaderos se plantea como un atraso del sector en la zona. Generando un mayor consumo de recursos y materias primas, así como un mayor consumo de energía. Esto fomenta la insostenibilidad de la actividad y la generación de una huella de carbono sobredimensionada que puede ser reducida con las medidas adecuadas.

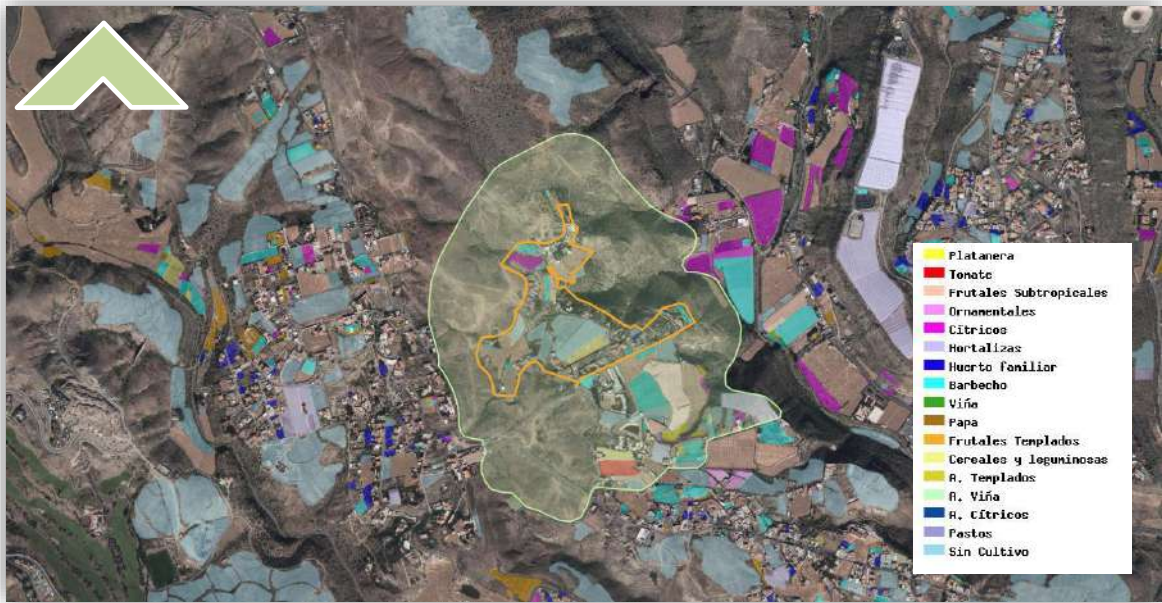
En el ámbito de estudio, en general, existen explotaciones de cultivo de frutales subtropicales, como el cultivo de aguacates, frutales templados como el olivo. Por otro lado, encontramos cultivos de hortalizas. También

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha:	16-05-2024 20:54:47
Registrado en:	ENTRADA - N°: 2024-012439	Fecha:	17-05-2024 00:10
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA			
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA			
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:45		Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:38	



encontramos algunas parcelas que bien son huertos familiares o que están sin cultivo o en barbecho, pero son una minoría en relación con la superficie total de parcelas destinadas al cultivo. Actualmente no existen explotaciones ganaderas en el «Ámbito de Estudio».

Mapa de cultivos Fuente: IDE CANARIAS



12.10.10 DEFORESTACIÓN.

La deforestación contribuye al aceleramiento de los efectos nocivos del cambio climático, porque al destruirse anualmente cerca de 7, 3 millones de hectáreas de bosques y selvas alrededor del mundo, para uso agrícola de la tierra o extracción de madera y pulpa vegetal, se están reduciendo también la cantidad de CO2 absorbido.

Ortofoto año 1998. Fuente: IDE CANARIAS



Ortofoto año 2020. Fuente: IDE CANARIAS



El nivel de deforestación del «Ámbito de Estudio» no es alto, pero si es cierto que la situación del entorno apreciada en las visitas y especificada en algunos apartados de este documento no invita a la conservación y sostenibilidad de la masa forestal.

El crecimiento desregulado de la edificación y la falta de una adecuada gestión de los residuos no han favorecido el desarrollo de la agricultura, si bien se aprecia una mayor masa arbolada del «Ámbito de Estudio» con aumento de árboles de gran porte en los alrededores de algunas de las edificaciones.

12.11 CARACTERIZACIÓN SOCIOECONÓMICA POBLACIONAL.

El Municipio de San Bartolomé de Tirajana se caracteriza por su variabilidad poblacional debido a la gran afluencia de habitantes temporales a lo largo del año al ser este un enclave de relevancia turística a nivel europeo y Mundial. Esta circunstancia va directamente asociada con su principal valor económico, el Turismo.

Este tipo de suelos queda definidos por el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria como una zona constituida por los suelos afectados por la Zona Turística Litoral del Sur a un desarrollo del uso turístico por el planeamiento municipal de conformidad con el Modelo de Ordenación Insular propugnado por este Plan, si bien las dinámicas de crecimiento poblacional, en este ámbito están vinculadas al desarrollo agropecuario y a la residencialización en el momento de redacción del Borrador del Plan con poca incidencia de la actividad turística.

Teniendo en cuenta esta zonificación del PIO-GC y analizados los datos del ISTAC, en lo que a población se refiere, tanto de los habitantes del municipio como de los habitantes extranjeros podemos observar su variación anual desde el año 2000 en ambos casos, hasta el año 2020.

Como vemos en la imagen el censo de población en el año 2022 era de 52.936 personas con una variabilidad anual de -0,2%.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha:	16-05-2024 20:54:47
Registrado en:	ENTRADA - N°: 2024-012439	Fecha:	17-05-2024 00:10
N° expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA			
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA			
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:45		Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:38	

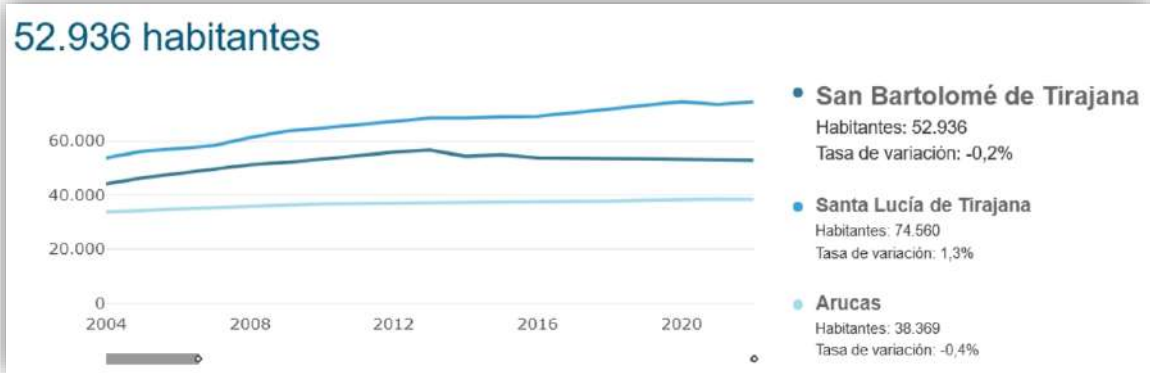


Mapa del Plan Especial de Ordenación Turística (PTEOTI) Fuente: IDE CANARIAS



Desde el año 2000 se produjo un crecimiento casi continuo y progresivo hasta el año 2013 donde se produjo el mayor aumento de este siglo XXI. A partir del año 2013 se ha producido un descenso de población, que se ha ido estabilizando en los últimos 5 años.

Indicadores demográficos en 2022 - Habitantes. Fuente: ISTAC



Gráfica de distribución en el municipio en 2022. Fuente: ISTAC



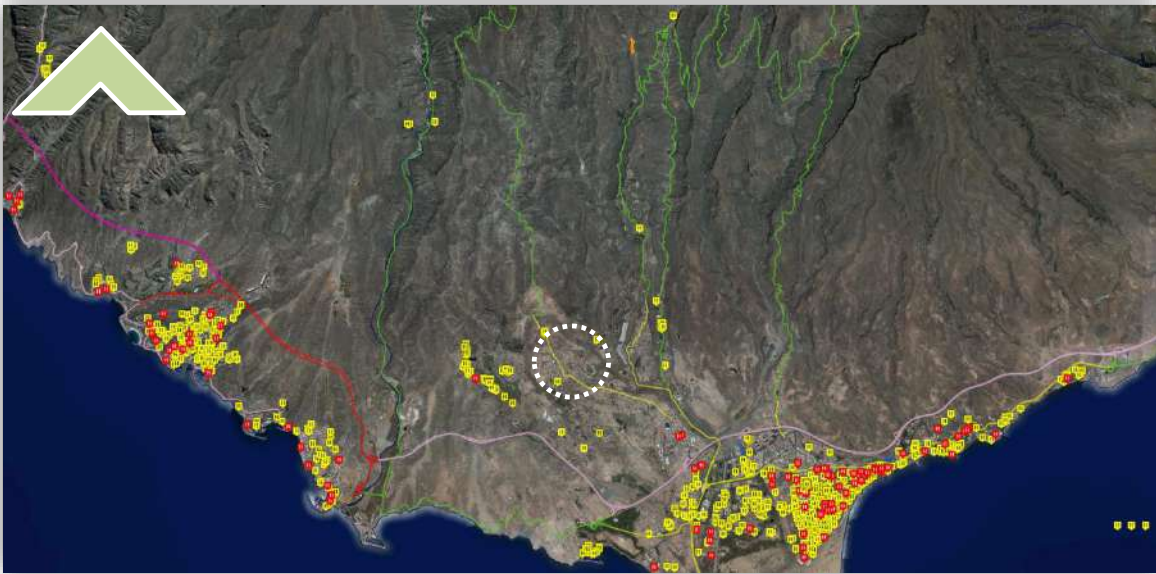
De forma análoga, se muestra el porcentaje de habitantes extranjeros en el municipio, siendo un total del 32.6%. La población extranjera en 2022 alcanzó los 17.257 habitantes.

Se puede apreciar el nivel de oferta residencial turística que existe en el entorno cercano del asentamiento rural en donde, como se ve en la imagen predomina la oferta turística de vivienda vacacional y hotelera.

De hecho, si bien con carácter general, se produce un descenso generalizado de la población total del municipio, la población de los asentamientos rurales del municipio de San Bartolomé de Tirajana ha sufrido un importante incremento en general.

Se adjunta mapa de la actividad turística en relación con el núcleo de población residente existente en el municipio.

Mapa de actividad turística Fuente: IDE CANARIAS



En concreto, en el núcleo actualmente denominado «ISLA JAMAICA», ha pasado de ser zona completamente agrícola en el año 1977 a convertirse en un área absolutamente antropizada en la actualidad, con un incremento importante de las viviendas existentes desde el año 1998 hasta la actualidad.

En relación con la población actual residente, en base a datos del INE definimos el porcentaje de tipos de familias que hay en España:

Tipología de familias	Porcentaje en España	Nº de miembros
Persona sola menor de 65 años	0,15	1
Persona sola de 65 años o más	0,11	1
Pareja sin hijos	0,21	2
Pareja con hijos	0,33	4
Madre o padre con hijos	0,10	3
Otros	0,10	1

Modificación Menor del PGO_Ámbito: «ISLA JAMAICA»
Municipio de San Bartolomé de Tirajana

Documento Ambiental Estratégico

36

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



(*) Se establece que las familias con hijos tienen 2 hijos de media.

En base a estos porcentajes definiremos la relación de familias que habitan en el asentamiento y así calcularemos el número de litros de agua consumidos. Estimando que el asentamiento rural tendrá 75 viviendas, de las cuales 10 pudieran estar deshabitadas y considerando el posible tipo de familias que habitan en ellas.

Tipología de familias	N.º de Núcleo familiares en el Asentamiento por tipología	N.º de miembros por vivienda	Número total de habitantes por tipología
Persona sola menor de 65 años	10	1,00	11
Persona sola de 65 años o más	8	1,00	8
Pareja sin hijos	15	2,00	32
Pareja con hijos	23	4,00	99
Madre o padre con hijos	7	3,00	22
Otros	7	1,00	8
Número total de habitantes			180

Tal y como se comenta en el apartado 12.10.9 de esta EAE, en el ámbito de estudio existen explotaciones de cultivo de frutales subtropicales, frutales templados y cultivos de hortalizas. También encontramos algunas parcelas que bien son huertos familiares o que están sin cultivo o en barbecho, pero son una minoría en relación con la superficie total de parcelas destinadas al cultivo. Generando un entorno ya antropizado que coexiste con dicha actividad agrícola. La realidad socioeconómica de las áreas turísticas del municipio difiere de las zonas donde se asienta los núcleos de población ubicados en suelo rústico. Por otro lado, no existen explotaciones ganaderas en el «Ámbito de Estudio».

Como se puede apreciar en la siguiente imagen, no se localiza presencia de la actividad industrial considerada a nivel insular.

Mapa de actividad industrial IDE CANARIAS



Modificación Menor del PGO_Ámbito: «ISLA JAMAICA»
Municipio de San Bartolomé de Tirajana

Documento Ambiental Estratégico

37

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha:	16-05-2024 20:54:47
Registrado en:	ENTRADA - N.º: 2024-012439	Fecha:	17-05-2024 00:10
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA			
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:45		Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:38	



12.13 CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES EXISTENTE. AFECCIÓN Y EVOLUCIÓN TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO ESPERADO EN EL PLAZO DE VIGENCIA DEL PLAN O PROGRAMA.

Con carácter general la zona de estudio carece de elementos ambientales y paisajísticos de consideración y conservación salvo las especies con protección al tratarse de un espacio antropizado principalmente por la actividad agrícola/residencial. Se trata de un ámbito en suelo rústico que se ha ido deteriorando con el paso del tiempo por la aparición de edificaciones de actividades diversas y el paso continuo de los vehículos que transitan y aparcan en la zona originando finalmente una vía de tránsito rodado que se ha convertido en viario estructurante de las edificaciones.

La caracterización del medio demuestra que no existen elementos de interés que pudieran verse afectados por la propuesta de ordenación salvo las especies faunísticas protegidas mencionas con anterioridad en el apartado 12.5 de este documento.

En el área estricta de la «Delimitación Estimada del Asentamiento Rural» existe vegetación con protección, concretamente en una de las parcelas situadas al noroeste, tratándose estas del Cerrillal- Panascal y Ahulagar–Saladar Blanco. En cuanto al «Ámbito de Estudio» orientado sur, encontramos un área con Tabaibal-Cardonal, calificadas como especies protegidas.

La problemática ambiental actual reside en el uso desordenado que se le da al suelo con las edificaciones, así como las zonas de aparcamiento, sobre un suelo de tierra y piedras, que pudiera sufrir vertidos accidentales de los vehículos aparcados, aceites, combustibles etc. que afectarían al subsuelo y su contaminación en menor medida.

Los vertidos de tierras y escombros que pudieran seguir ocurriendo si no se toman medidas para ordenar el ámbito es otro de los problemas ambientales.

Por tanto, la posible evolución de esta zona sería el aumento del deterioro del suelo por el aumento de las edificaciones y de los escombros vertidos en el mismo ámbito y en las zonas aledañas a las edificaciones.

VALORES AMBIENTALES TRATADOS EN EL APARTADO 12)	ASPECTOS ESPECÍFICOS DEL ÁMBITO	PRESENCIA DE ELEMENTOS DE INTERÉS DEFINIDOS EN EL APARTADO 12)
GEOLOGIA Y GEOMORFOLOGIA	Lavas basálticas, basáltico olivínico-piroxénicas, ankaramíticas, basaníticas y tefríticas. Hawaiitas, benmoreitas - Egretta garzetta - Conos de tefra y conos piroclásticos.	Adaptar la cimentación de las nuevas edificaciones a la geomorfología quedando supeditado al control administrativo.
HIDROLOGIA E HIDROGEOLOGIA	Su suelo posee una baja permeabilidad. El lomo donde se sitúa el asentamiento está afectado por la Cañada de Pajaritos.	Limitar la afección del lomo mediante la ordenación. El área de ordenación no producirá ningún efecto adicional en este aspecto, favoreciendo su protección.
CLIMA Y CALIDAD DEL AIRE		
IMPACTO DEL CLIMA	El clima es cálido con 2800 horas de sol al año, de 1-3 días de precipitaciones por encima de los 10 mm y temperaturas mínimas de 17,5- 20 grados Cº	La gran cantidad de horas de sol al año pueden favorecen un uso eficiente de la energía solar y fotovoltaica
IMPACTO AMBIENTAL PRODUCIDO POR EL VIENTO	Impacto muy leve debido a la orientación y la altitud de la zona.	El área de intervención no producirá ningún efecto ni se verá afectado en este aspecto.
CALIDAD DEL AIRE	Aunque generalmente el clima es cálido, la calidad del aire vendrá dada según la estación.	El área de intervención no producirá ningún efecto en la calidad del aire ni se verá afectado en este aspecto.
CONTAMINACIÓN ACUSTICA	El foco de contaminación acústico más cercano es la GC-1, situada a 2,4 kms.	El efecto del ruido aéreo se dispersa con la distancia que hay desde la GC-1 hasta el Ámbito de Estudio.

FAUNA	Existen dos especies faunísticas protegidas en el ámbito de estudio ambiental: la Ardea Cinerea y la Egretta Garzetta,	En el caso de encontrarse algún ejemplar durante cualquier obra o intervención a ejecutar en el lugar se evacuará a otro emplazamiento dentro del mismo hábitat para salvaguardar esta especie.
FLORA Y VEGETACIÓN	Además de las Phoenix Canariensis, hay especies florísticas protegidas, en la «Delimitación Estimada del Asentamiento Rural», concretamente Cerrillal- Panascal y Ahulagar–Saladar Blanco. Además, la zona de estudio encontramos Tabaibal-cardonal.; de conformidad con los Hábitats de Interés Comunitario presentes en la IDE CANARIAS.	Las Palmeras Canarias (Phoenix Canariensis) están protegidas por decreto 62/2006 de 16 de mayo. Por lo que no se talará ni se trasplantará ningún ejemplar. Se diseñará potenciando la vegetación real y potencial (según la IDE) del entorno.
CARACTERIZACION DEL PAISAJE	Paisaje orográfico del terreno propio de un lomo entre dos barrancos en el que el asentamiento ha desdibujado el paisaje natural creando un impacto visual y paisajístico negativo.	Velará por preservar la morfología remanente del paisaje alterándolo lo menos posible y añadiendo elementos vegetativos adyacentes al viario estructurante, minimizando la pérdida de calidad visual.
EDAFOLOGÍA Y ÁREAS DE INTERES AGRÍCOLA	La zona es propia de huertos familiares áreas de cultivo, zonas en barbecho y sin cultivo. Se encuentra fuera de cualquier área agrícola de relevancia según el PTE09.	El aumento de la edificación residencial previsto para el crecimiento endógeno se limita a parcelas situadas en zonas que se encuentran ya antropizadas.
IMPACTO EN EL TERRITORIO	De a cuerdo a lo establecido en la PTE-05, se han identificado impactos en el paisaje producidos por las construcciones de continuos urbanos o rurales, extracciones de tierra (rotulaciones lineales y superficiales), vertidos (escombros y otros residuos generados por la actividad agrícola) y por las construcciones aisladas.	La ordenación de la zona permitirá una adecuada gestión del territorio, controlando el desequilibrio ocasionado con la morfología del terreno, así como la gestión de las infraestructuras viarias y zonas agrícolas, una correcta gestión de los residuos y una adecuación paisajística en cuanto a los impactos producidos por las construcciones aisladas.
EVALUACIÓN DE LOS RIESGOS		
INCENDIO FORESTAL	Riesgo muy bajo- nulo	No hay afección en lo respectivo al riesgo por incendio forestal.
DESPRENDIMIENTO DE LADERA	Riesgo muy bajo	El consumo del territorio sin control administrativo puede provocar movimientos de tierra generando daños materiales y humanos.
RIESGO DE INUNDACION FLUVIAL	El mapa «RIESGOMAP» de la IDE CANARIAS considera que en este lugar no hay ningún riesgo de Inundación Fluvial, salvo en la Cañada de Pajaritos, donde el riesgo es muy bajo.	El área de intervención no producirá ningún efecto ni se verá afectado en este aspecto.
MOVIMIENTO SISMICO	Riesgo muy bajo - bajo	El área de intervención no producirá ningún efecto ni se verá afectado en este aspecto.
RIESGO VOLCÁNICO	Riesgo muy bajo	El área de intervención no producirá ningún efecto ni se verá afectado en este aspecto.
PROTECCIÓN Y CARACTERIZACIÓN		
GRAN CANARIA RESERVA DE LA BIOSFERA	El ámbito de estudio está fuera de las tres zonas diferenciadas de la Reserva de la Biosfera.	El área de intervención no producirá ningún efecto ni se verá afectado en este aspecto
ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y RED NATURA 2000		
PAISAJE NATURAL PROTEGIDO	No está dentro de ningún paisaje natural protegido.	El área de intervención no producirá ningún efecto ni se verá afectado en este aspecto.
ZONA DE ESPECIAL CONSERVACIÓN	Esta fuera de la ZEC más cercana	El área de intervención no producirá ningún efecto ni se verá afectado en este aspecto
ZONA ESPECIAL PROTECCIÓN DE AVES	A 3 km al este de la ZEPA de Ayagaures y Pílancones	El área de intervención no producirá ningún efecto ni se verá afectado en este aspecto
HABITATS DE INTERÉS COMUNITARIO	Existen ejemplares de Tabaibal – Cardonal. Concretamente en el sur y en el sureste del Ámbito de Estudio.	El área de intervención no producirá ningún efecto ni se verá afectado en este aspecto

PATRIMONIO HISTÓRICO	No existen bienes de interés etnográfico en el ámbito de estudio.	El área de intervención no producirá ningún efecto ni se verá afectado en este aspecto
CAMBIO CLIMATICO Y EFICIENCIA ENERGETICA	Viviendas antiguas de baja EE. Gestión de residuos inexistente que fomenta el consumo de recursos y la deforestación. Contaminación del territorio. Baja eficiencia productiva	La ordenación del ámbito define una estrategia de actuación coherente con las directrices de eficiencia energética basada en el propio control administrativo de las actividades en presencia.
CARACTERIZACION SOCIOECONOMICA PLOBLACIONAL	Economía basada en la agricultura y el turismo. Población variable por la afluencia de habitantes extranjeros.	Evitar el crecimiento de las áreas residenciales favoreciendo las áreas agrícolas en presencia y favoreciendo la implantación de nuevas zonas agrícolas fomentando la preservación de la soberanía alimentaria de la zona.
PERSPECTIVA DE GÉNERO	Según el ISTAC, 1 de cada 5 personas que trabajan en la agricultura son mujeres y 1 de cada 4 personas que son titulares de explotación son mujeres.	Se fomentará las buenas prácticas en la agricultura y se potenciará la inclusión de las mujeres en este ámbito laboral.

13. (E) EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES. CUANTIFICACIÓN

Para la identificación de los efectos ambientales, según señala el artículo 29.1.e) de la Ley 21/2013, en el presente Documento Ambiental Estratégico de Modificación Menor del Plan General de San Bartolomé de Tirajana se realiza la siguiente cuantificación definiendo, en primer lugar, las consideraciones sobre cada concepto. La cuantificación final de la sumatoria de estas consideraciones será evaluada como un impacto negativo con color **rojo** y las que tienen impacto positivo en color **verde**.

Dicha cuantificación de los efectos ambientales previsibles se realiza sobre la geología y geomorfología, la hidrología e hidrogeología, el clima y calidad del aire, la fauna, la flora y vegetación, la caracterización del paisaje, la edafología y áreas de interés agrícola, el impacto en el territorio, la evaluación de los riesgos, la protección y caracterización de los espacios naturales protegidos, el cambio climático y la eficiencia energética.

El objeto de la MM es la ordenación del asentamiento rural definiendo los parámetros de ordenación estructural y pormenorizada con el objeto de preservar el consumo arbitrario del territorio y el deterioro del medio ambiente y del paisaje en consonancia con las directrices europeas, nacionales y autonómicas en lo que a sostenibilidad y eficiencia energética se refiere en favor de la lucha por el cambio climático y la conservación de los recursos naturales.

El nivel de impacto se evaluará a través de los valores que se describen a continuación:

Nivel de impacto 1.- Impactos (positivo o negativo) de nivel leve que tienen una repercusión en la parcela y en las inmediaciones próximas de la parcela.

Nivel de impacto 2.- Impacto (positivo o negativo) de nivel moderado que tiene una repercusión en el entorno próximo del núcleo poblacional que conforma el asentamiento rural y sus inmediaciones.

Nivel de impacto 3.- Impacto (positivo o negativo) de nivel alto que tiene repercusión comarcal.

Con carácter previo a la cuantificación de las tres alternativas se realiza una breve descripción de cada una de ellas.

13.1 ALTERNATIVA 0

La primera alternativa, denominada ALTERNATIVA 0 es una propuesta en la cual física y jurídicamente se mantiene el estado actual del núcleo poblacional, como una agrupación de viviendas relacionadas con la actividad agrícola ubicadas en suelo rústico sin cabida dentro de la ordenación del PGOSBDT'96 manteniendo un crecimiento aleatorio y descontrolado que preservaría la dinámica de expansión habida durante los últimos veinticinco años. Esta primera alternativa es una propuesta de «no intervención».

De acuerdo con la información alojada en la IDE Canarias, en relación con el PGOSBDT'96, la clasificación y categorización de los suelos objeto de ordenación es la siguiente: **Suelo Rústico Común de Reserva (SRCR) - Suelo Rústico Protección Agraria D.7.7 (SRPA) - Suelo Rústico Protección Natural B.4. (SRPN).**

Si bien, una de las categorías del suelo es Urbanizable Programado (SUP) según la disposición adicional decimoquinta de la LSyENPC'17, se establece que los suelos clasificados como urbanizables que tengan la condición de aislados, contenidos en planes generales de ordenación no adaptados al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, quedan reclasificados como **suelo Rústico Común de Reserva (SRCR).**

En esta alternativa el desarrollo y el crecimiento edificatorio del asentamiento está sujeta a la arbitrariedad de aquellos promotores que estimen disponer de suelo agrícola para usos privativos sin vinculación con la actividad agrícola, al margen del control de la administración correspondiente.

13.2 ALTERNATIVA 1

La ALTERNATIVA 1 de ordenación, implica una delimitación física mediante una modificación urbanística de la categoría del suelo del núcleo poblacional existente teniendo en consideración las determinaciones de crecimiento vegetativo endógeno con el objeto de introducir al asentamiento dentro de la legalidad vigente, de conformidad con las determinaciones previstas para ello en los diferentes instrumentos de planificación de rango superior.

En concreto, la ALTERNATIVA 1 propone que el PGOSBDT'96 recoja dicho ámbito dentro de su planeamiento dentro de la categoría de suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR), dado que dicha delimitación del núcleo poblacional cumple con los requisitos legalmente establecidos en la LSyENPC'17 para su delimitación como asentamiento rural con una densidad bruta de viviendas permitida para estos asentamientos entre 1 y 20 viv/Ha con la consideración de «agrupaciones semicompactas», de acuerdo con el artículo 488.6 del PIO-GC'22.

De conformidad con la propuesta que se presenta de MM del PGOSBT'96 para la ordenación del núcleo poblacional la clasificación, categorización y subcategorización que se propone es de suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR,) abarcando un ámbito estimado de 105.271,16 m². . aproximados y una densidad existente de 3,70 viviendas/hectárea dentro del ámbito de la ALTERNATIVA 1.

Esta alternativa establece una concreción de la delimitación propuesta de ordenación como asentamiento rural estableciendo el ámbito delimitado por las edificaciones actuales, conformando un ámbito de asentamiento de menores dimensiones que la Alternativa 2 ya que no incluye las parcelas centrales con presencia de cultivos agrícolas, si bien promueve el consumo del territorio de forma más sostenible al proponer una concreta ordenación y acota dicha ordenación urbanística de forma controlada y coincidente con la actividad real sobre el territorio, siendo su densidad ligeramente mayor que la Alternativa 2.

Esta propuesta de ordenación como asentamiento rural para su inclusión en el PGOSBDT'96 establece una la densidad estimada de 4,36 viviendas/hectárea del ámbito considerado. Las áreas que puedan segregarse cumpliendo con la determinación del art. 35.3 de prever la ocupación *adicional* necesaria para atender el crecimiento vegetativo futuro quedan dentro del ámbito de estricta delimitación del asentamiento rural.

La delimitación propuesta se realiza sobre suelos clasificados y categorizados como **Suelo Rústico Común de Reserva (SRCR) - Suelo Rústico Protección Agraria D.7.7 (SRPA) - Suelo Rústico Protección Natural B.4. (SRPN).** Todas las categorías de suelo son compatibles con el **Suelo Rústico de Asentamiento Rural.**

Con respecto al Plan Insular de Gran Canaria, de conformidad con la propuesta que se presenta para la ordenación del núcleo poblacional, la nueva zonificación será la **C.1.3. de suelos rústicos de asentamiento rural**.

13.3 ALTERNATIVA 2

La ALTERNATIVA 2 de ordenación implica una modificación física de la edificación existente teniendo en consideración las determinaciones de crecimiento vegetativo endógeno mediante la modificación urbanística de ordenación del núcleo poblacional promoviendo introducir al asentamiento dentro de la legalidad vigente de conformidad con las determinaciones previstas para ello en los diferentes instrumentos de planificación de rango superior. En concreto, la ALTERNATIVA 2, al igual que la ALTERNATIVA 1, propone que el PGSDT'96 recoja dicho asentamiento dentro de su planeamiento, quedando categorizado como suelo Rústico de Asentamiento Rural (SRAR).

De conformidad con la propuesta que se presenta de MM del PGOSBT'96 para la ordenación del núcleo poblacional como suelo Rústico de Asentamiento Rural abarca un ámbito estimado de 136.180,13 m². aproximados y una densidad de 3,60 viviendas/hectárea para la ALTERNATIVA 2,

Esta alternativa establece igualmente una concreción de la delimitación propuesta de ordenación como asentamiento rural si bien se amplía el ámbito delimitado incluyendo las parcelas centrales con presencia de cultivos agrícolas constituyendo una zona homogénea diferenciada de conformidad con las determinaciones del Artículo 491.3.A) referido al Crecimiento de los Asentamientos Rurales: Límites y Objetivos, del PIO-GC'22; ubicadas en la parte central, desarrollando la expansión del asentamiento hacia dicha zona con una disminución de la densidad con respecto a la ALTERNATIVA 1.

Esta propuesta de ordenación como asentamiento rural para su inclusión en el PGOSBDT'96 establece una la densidad estimada de 4,11 viviendas/hectárea del ámbito considerado. Las nuevas áreas que puedan segregarse estarían dentro de la actual delimitación del ámbito afectado Aumentan la ocupación estimada actual del asentamiento, si bien cumpliendo con la determinación del art. 35.3 de prever la ocupación adicional necesaria para atender el crecimiento vegetativo futuro.

La delimitación propuesta para la ALTERNATIVA 2 se realiza, al igual que la ALTERNATIVA 1, sobre suelos clasificados y categorizados como **Suelo Rústico Común de Reserva (SRCR)- Suelo Rústico Protección Agraria D.7.7 (SRPA) - Suelo Rústico Protección Natural B.4. (SRPN)**. Dichas categorías de suelo son igualmente compatibles con el **Suelo Rústico de Asentamiento Rural**.

Con respecto al Plan Insular de Gran Canaria, de conformidad con la propuesta que se presenta para la ordenación del núcleo poblacional, la nueva zonificación será la **C.1.3. de suelos rústicos de asentamiento rural**.

..

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa			Fecha: 16-05-2024 20:54:47	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-012439			Fecha: 17-05-2024 00:10	
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA					
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:45					

- 44/86 -

Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:38

TABLA DE CUANTIFICACIÓN DE EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES.

	CARACTERIZACIÓN	ALTERNATIVA 0		ALTERNATIVA 1		ALTERNATIVA 2	
GEOLOGIA Y GEOMORFOLOGIA	Lavas basálticas, basáltico olivínico-piroxénicas, ankaramíticas, basaníticas y tefríticas. Hawaiitas, benmoreitas - Egretta garzetta - Conos de tefra y conos piroclásticos.	Ante un espacio no regulado urbanísticamente, la arbitrariedad de las acciones humanas puede suponer un riesgo para la morfología del terreno.	2	La regulación urbanística del área provoca que no se edifique de forma arbitraria y por tanto que se intervenga sobre la geología y geomorfología con el debido control administrativo.	1	El crecimiento ordenado y estudiado del área dentro del asentamiento produciría un impacto inapreciable, exigiendo estudios previos que valoren como puede afectar al terreno. Hecho que provoca una actividad constructiva más segura.	2
HIDROLOGIA E HIDROGEOLOGIA	Su suelo posee una baja permeabilidad. El lomo donde se sitúa el asentamiento esta afectado por la Cañada de Pajaritos.	El crecimiento no reglado urbanísticamente podría prolongarse hasta afectar a áreas de cauce de barranco, ya no por la edificación sino por el impacto de esta a nivel paisajístico. Los residuos generan contaminación de las aguas en caso de escorrentía.	3	La regulación urbanística del área provoca que no se edifique de forma arbitraria previniendo la contaminación del agua en caso de escorrentía.	2	La regulación urbanística del área provoca que no se edifique de forma arbitraria previniendo la contaminación del agua en caso de escorrentía.	2
	La calidad del aire según la estación situada en playa del inglés es muy buena y el clima es cálido con 2800 horas de sol al año, de 1-3 días de precipitaciones por encima de los 10 mm y temperaturas mínimas de 17,5- 20 grados C°.	No genera afección.		No genera afección.		No genera afección.	
CLIMA Y CALIDAD DEL AIRE							
IMPACTO DEL CLIMA							
IMPACTO AMBIENTAL PRODUCIDO POR EL VIENTO	Impacto muy leve debido a la orientación y la altitud de la zona.	No genera afección.		No genera afección.		No genera afección.	
CALIDAD DEL AIRE	Buena calidad del aire.	No genera afección.		No genera afección.		No genera afección.	
CONTAMINACIÓN ACUSTICA	El foco de contaminación acústico más cercano es la GC-1 cuya distancia es significativa, evitando su afección.	No genera afección.		No genera afección.		No genera afección.	
FAUNA	Existen dos especies faunísticas protegidas en el ámbito de estudio: la Ardea Cinerea y la Egretta Garzetta.	El crecimiento sin regulación de la masa edificatoria puede poner en riesgo el hábitat de las especies protegidas que viven por la zona.	3	La ordenación urbanística del área implica que no se edifiquen en ecosistemas que puedan tener algún tipo de interés animal sin realizar el correspondiente estudio de impacto ambiental.	2	La ordenación urbanística del área implica que no se edifiquen en ecosistemas que puedan tener algún tipo de interés animal sin realizar el correspondiente estudio de impacto ambiental.	2
	Además de las Phoenix Canariensis, hay especies florísticas protegidas, en la «Delimitación Estimada del Asentamiento Rural», concretamente Cerrillal- Panascal y Ahulagar–Saladar Blanco. Además, la zona de estudio encontramos Tabaibal-cardonal, de conformidad con los Hábitats de Interés Comunitario presentes en la IDE CANARIAS.	El crecimiento edificatorio sin control administrativo puede poner en riesgo las especies.	3	La ordenación urbanística del área implica que no se edifiquen en ecosistemas que puedan tener algún tipo de interés animal sin realizar el correspondiente estudio de impacto ambiental.	2	La ordenación urbanística del área implica que no se edifiquen en ecosistemas que puedan tener algún tipo de interés animal sin realizar el correspondiente estudio de impacto ambiental. La implantación de un espacio verde con el objetivo de la reinserción del Cerrillal- Panascal y Ahulagar–Saladar Blanco en su hábitat natural ayudará a la perpetuación de las especies.	3
CARACTERIZACION DEL PAISAJE	Paisaje orográfico del terreno propio de un lomo entre dos barrancos en el que el asentamiento ha desdibujado el paisaje natural creando un impacto visual y paisajístico negativo.	La loma original calificada como suelo rústico se ha visto transformada paisajísticamente adoptando tintes urbanos. El crecimiento descontrolado puede generar impactos paisajísticos irreparables.	2	Velará por preservar la morfología remanente del paisaje alterándolo lo menos posible.	1	Velará por preservar la morfología remanente del paisaje alterándolo lo menos posible. Se rehabilitarán los hábitats de especies vegetales protegidas además de la implantación de nuevos ejemplares.	3
EDAFOLOGÍA Y ÁREAS DE INTERES AGRÍCOLA	La zona es propia de huertos familiares, zonas en barbecho y sin cultivo con algunas parcelas con áreas de cultivo. Se encuentra fuera de cualquier área agrícola de relevancia según el PTE09.	El crecimiento del asentamiento poblacional y las edificaciones han tenido como consecuencia el consumo y afección de los terrenos agrícolas. Dicho impacto irá en aumento si no se implementa la ordenación del ámbito.	1	La delimitación de las áreas homogéneas brinda la posibilidad de delimitar el crecimiento edificatorio y permite continuar con la actividad agrícola en dichas áreas. El aumento de la edificación residencial previsto para el crecimiento endógeno se limita a parcelas situadas en zonas que se encuentran ya antropizadas.	1	La delimitación de las áreas homogéneas brinda la posibilidad de delimitar el crecimiento edificatorio y permite continuar con la actividad agrícola en dichas áreas. El aumento de la edificación residencial previsto para el crecimiento endógeno se limita a parcelas situadas en zonas que se encuentran ya antropizadas.	1
IMPACTO EN EL TERRITORIO	De acuerdo con lo establecido en la PTE-05, se han identificado impactos en el paisaje producidos por las construcciones de continuos urbanos o rurales, extracciones de tierra (rotulaciones lineales y superficiales), vertidos (escombros y otros residuos generados por la actividad agrícola) y por las construcciones aisladas.	El consumo del territorio sin regulación ha generado una modificación del paisaje, dando lugar a impactos paisajísticos.	2	La ordenación de la zona permitirá una adecuada gestión del territorio, provocando intervenciones de forma estudiada, organizada y sostenible.	1	La regulación urbanística limitará o eliminará los elementos que forman parte del paisaje urbano. Implantará una adecuada gestión del territorio, controlando el desequilibrio ocasionado en la morfología del terreno, así como la gestión de las infraestructuras viarias y zonas agrícolas. Evitará la contaminación del territorio fomentando la correcta gestión de residuos La rehabilitación de los hábitats donde se encuentran las especies protegidas permitirá la regeneración del paisaje.	3

Modificación Menor del PGO_Ámbito: «ISLA JAMAICA»
Municipio de San Bartolomé de Tirajana

Documento Ambiental Estratégico

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

		CARACTERIZACIÓN	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2	
RIESGOS NATURALES						
INCENDIO FORESTAL	Riesgo muy bajo - nulo.	No genera afección.		No genera afección.	No genera afección.	
DESPRENDIMIENTO DE LADERA	Riesgo muy bajo.	El consumo del territorio sin control administrativo puede provocar movimientos de tierra generando daños materiales y humanos.	2	No genera afección al no prever crecimientos edificatorios en dichas áreas.	No genera afección al no prever crecimientos edificatorios en dichas áreas.	
RIESGO DE INUNDACION FLUVIAL	Riesgo muy bajo en la Cañada de Pajaritos.	No genera afección.		No genera afección.	No genera afección.	
MOVIMIENTO SISMICO	Riesgo muy bajo - bajo	No genera afección.		No genera afección.	No genera afección.	
RIESGO VOLCÁNICO	Riesgo muy bajo	No genera afección.		No genera afección.	No genera afección.	
PROTECCIÓN/CARACTERIZACIÓN						
GRAN CANARIA RESERVA DE LA BIOSFERA	No está dentro de ninguno de los estratos de la Reserva de la Biosfera de Gran Canaria.	No genera afección.		No genera afección.	No genera afección.	
ESPACIOS NATURALES	PROTEGIDOS Y RED NATURA	2000				
PAISAJE NATURAL PROTEGIDO	No está dentro de ningún paisaje natural protegido.	No genera afección.		No genera afección.	No genera afección.	
ZONA DE ESPECIAL CONSERVACIÓN	Esta fuera de la ZEC más cercana, Pilancones y Fataga.	No genera afección.		No genera afección.	No genera afección.	
ZONA ESPECIAL PROTECCIÓN DE AVES	Está fuera de la ZEPA más cercana: Ayagaures y Pilancones.	No genera afección.		No genera afección.	No genera afección.	
HABITATS DE INTERÉS COMUNITARIO	Existen ejemplares de Tabaibal – Cardonal. Concretamente en el sur y en el sureste del Ámbito de Estudio.	El consumo del territorio sin control administrativo puede poner en riesgo los Hábitats de Interés Comunitario.	1	No genera afección.	No genera afección.	
PATRIMONIO HISTÓRICO	No existen bienes de interés etnográfico en el ámbito de estudio.	No genera afección.		No genera afección.	No genera afección.	
CAMBIO CLIMATICO Y EFICIENCIA ENERGETICA	Viviendas antiguas de baja EE. Gestión de residuos inexistente que fomenta el consumo de recursos y la deforestación. Contaminación del territorio. Baja eficiencia productiva.	Al no llevar un control administrativo, se seguirá construyendo edificación sin capacidad técnica que regule la Eficiencia Energética.	2	Regulación de los sistemas constructivos futuros y de la gestión de residuos, reduciendo el impacto en el paisaje.	Regulación de los sistemas constructivos futuros y de la gestión de residuos, reduciendo el impacto en el paisaje.	2
IMPACTO DEL CLIMA						
IMPACTO AMBIENTAL PRODUCIDO POR EL VIENTO	Impacto muy leve.	No genera afección.		No genera afección.	No genera afección.	
CALIDAD DEL AIRE	Buena calidad del aire.	No genera afección.		No genera afección.	No genera afección.	
CONTAMINACIÓN ACUSTICA	El foco de contaminación acústico más cercano es la GC-1 que queda lo suficientemente lejos para que el ruido no llegue al ámbito de estudio.	No genera afección.		No genera afección.	No genera afección.	
CARACTERIZACION SOCIOECONOMICA PLOBLACIONAL	Parcelas residuales con uso mayormente residencial con actividad agrícola residual y con una economía basada principalmente en el sector turístico.	La falta de control administrativo ha favorecido la antropización del área teniendo como efecto la desaparición de la mayoría de las parcelas agrícolas.	3	Evitar el crecimiento de las áreas residenciales manteniendo las áreas agrícolas en presencia favoreciendo con ello la preservación de la soberanía alimentaria de la zona con generando una zona homogénea específica.	Evitar el crecimiento de las áreas residenciales manteniendo las áreas agrícolas en presencia favoreciendo con ello la preservación de la soberanía alimentaria de la zona con generando una zona homogénea específica.	1
PERSPECTIVA DE GÉNERO		No genera afección.		No genera afección.	No genera afección	
CUANTIFICACIÓN AMBIENTAL TOTAL			24	13	19	

La metodología de valoración está orientada a identificar, mitigar o resolver los potenciales impactos derivados del desarrollo de esta MM definiendo las posibilidades de un desarrollo de ordenación y crecimiento edificatorio equilibrado y sostenido a largo plazo sobre el suelo rústico mediante la valoración de los impactos cualitativa y cuantitativamente. De conformidad lo dispuesto en el apartado 2.e. – Capítulo II – Sección única del Anexo del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias se procede al cálculo de los tres parámetros de incidencia, magnitud y calificación final.



VALORACIÓN DETALLADA Y SIGNO DE LOS IMPACTOS Y DE SUS PROBABLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS. ALTERNATI VA 0.

ALTERNATIVA 0 situación actual		IDENTIFICACIÓN/RESOLUCIÓN IMPACTOS	INMEDIATEZ (I) directo_indirecto	ACUMULACIÓN (A) acumulativo_simple	SINERGIA (S) sinérgico_no sinérgico	MOMENTO (M) corto_medio_largo plazo	PERSISTENCIA (P) permanente_temporal	REVERSIBILIDAD @ reversible_irreversible	RECUPERABILIDAD (Rc) recuperable_irrecuperabl	PERIODICIDAD (pR) periódico_no periódico	CONTINUIDAD @ continuo_no continuo	INCIDENCIA (IT) = I+2A+3S+M+3P+3R+C-PR-C	IMIN	IMAX	I ESTANDARIZADA (IS) = IT - IMIN / IMAX - IMIN	MAGNITUD SIGNO (+) (-) (x)	CALIFICACIÓN FINAL = IS X MAGNITUD	FACTOR AMBIENTAL		
GEOLOGÍA		Prevenir el riesgo de dañar la morfología del terreno. Exigir estudios previos a la hora de construir, asegurando una actividad constructiva más segura.	3	1	3	3	3	1	3	1	1	37			0,588235294	1	-1	-0,588235294	CRÍTICO	
I MIN			1	1	1	1	1	1	1	1	1	17	17	51						
I MAX			3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	51							
HIDROLOGÍA		Prevenir la construcción en el espacio del barranco sin control, previniendo así también la contaminación del agua en caso de escorrentía.	3	3	3	3	3	1	3	1	1	41			0,705882353	0,4	-1	-0,282352941	MODERADO	
I max.			1	1	1	1	1	1	1	1	1	17	17	51						
I min.			3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	51							
CLIMA	CLIMA	Implementar medidas de receptores fotovoltaicos para la creación de energía sostenible, garantizando la eficiencia energética del ámbito.	1	3	3	3	3	1	3	1	1	39			0,647058824	1	-1	-0,647058824	CRÍTICO	
	IMAX		1	1	1	1	1	1	1	1	1	17	17	51						
	IMIN		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	51							
	VIENTO																	SIN AFECCIÓN		
	CALIDAD AIRE																		SIN AFECCIÓN	
ACÚSTICA																		SIN AFECCIÓN		
FAUNA		Evitar que la construcción descontrolada ponga en riesgo el hábitat de las especies protegidas. Regular puntos de reciclaje para preservar el espacio natural de dichas especies.	3	1	3	3	3	1	3	1	1	37			0,588235294	0,4	-1	-0,235294118	MODERADO	
I max.			1	1	1	1	1	1	1	1	1	17	17	51						
I min.			3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	51							
FLORA		Evitar que la construcción descontrolada ponga en riesgo el hábitat de las especies protegidas. Regular puntos de reciclaje para preservar el espacio natural de dichas especies. La implantación de un espacio verde con el objetivo de la reinsertión del Cerrital- Panascal y Ahulagar-Saladar Blanco en su hábitat natural ayudará a la perpetuación de las especies.	3	1	3	3	3	1	3	1	1	37			0,588235294	0,4	-1	-0,235294118	MODERADO	
I max.			1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	17	17						51
I min.			3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	51							
PAISAJE		Evitar que la construcción residencial irregular elimine la morfología remanente del paisaje, alterándolo lo menos posible. Añadir elementos vegetativos, en concreto, reimplantar las especies protegidas vegetales en su hábitat natural.	3	3	3	3	3	1	3	1	1	41			0,705882353	1	-1	-0,705882353	CRÍTICO	
I max.			1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	17	17						51
I min.			3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	51							
EDAFOLOGÍA		La delimitación de las áreas homogéneas brindan la posibilidad de delimitar el crecimiento edificatorio y permite continuar con la actividad agrícola en dichas áreas. El aumento de la edificación residencial previsto para el crecimiento endógeno se limita a parcelas situadas en zonas que se encuentran ya antropizadas	3	3	3	1	3	1	3	1	3	41			0,705882353	1	-1	-0,705882353	CRÍTICO	
I max.			1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	17	17						51
I min.			3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	51							
IMPACTO EN EL TERRITORIO		Limitar o eliminar los elementos que forman parte del paisaje urbano a través de la regulación urbanística. Implantar una adecuada gestión del territorio, controlando el desequilibrio ocasionado en la morfología del terreno, así como la gestión de las infraestructuras viarias y zonas agrícolas. Evitar la contaminación del territorio fomentando la correcta gestión de residuos. Rehabilitar el hábitat donde se encuentran las especies protegidas permitiendo la regeneración del paisaje.	3	3	3	3	1	1	3	1	3	37			0,588235294	0,6	-1	-0,352941176	MODERADO	
I max.			1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	17	17						51
I min.			3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	51							
RIESGOS	INCENDIO FOR.																		SIN AFECCIÓN	
	LADERAS																		SIN AFECCIÓN	
	INUNDACIÓN FLUV.																		SIN AFECCIÓN	
	INUNDACIÓN COST.																		SIN AFECCIÓN	
	SISMOS																		SIN AFECCIÓN	
	VOLCANES																		SIN AFECCIÓN	
	RESERVA BIOSFERA																		SIN AFECCIÓN	
	ENP																		SIN AFECCIÓN	
ZEC																		SIN AFECCIÓN		
PROTECCIONES	ZEPa																		SIN AFECCIÓN	
	HABITAT I.COM.	Evitar que la construcción descontrolada ponga en riesgo el hábitat de la formación vegetal Tabalbal – Cardonal. Regular puntos de reciclaje para preservar el espacio natural de dichas especies.	3	1	3	3	3	1	3	1	1	37			0,588235294	0,4	-1	-0,235294118	MODERADO	
	I max.		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	17	17						51
	I min.		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	51							
PATRIMONIO																			SIN AFECCIÓN	
CAMBIO CLIMÁTICO		Regular la eficiencia energética de las edificaciones adaptándolas al marco normativo. Aprovechamiento del clima soleado para el consumo de energía solar. Implementar una correcta gestión de los residuos.	1	3	1	3	3	1	1	1	3	31			0,411764706	0,4	-1	-0,164705882	MODERADO	
I max			1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	17	17						51
I min			3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	51							
CARACTERIZACIÓN ECONÓMICA		Evitar el crecimiento de las áreas residenciales favoreciendo las áreas agrícolas en presencia y favoreciendo la implantación de nuevas zonas agrícolas fomentando la preservación de la soberanía alimentaria de la zona.	1	3	3	3	3	1	3	1	1	39			0,647058824	0,4	-1	-0,258823529	MODERADO	
I max			1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	17	17						51
I min			3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	51							
PERSPECTIVA DE GÉNERO																			SIN AFECCIÓN	



VALORACIÓN DETALLADA Y SIGNO DE LOS IMPACTOS Y DE SUS PROBABLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS. ALTERNATIVA 1.

ALTERNATIVA 1 Respecto a situación actual		IDENTIFICACIÓN/RESOLUCIÓN IMPACTOS	INMEDIATEZ (I) directo_indirecto	ACUMULACIÓN (A) acumulativo_simple	SINERGIA (S)	sinérgico_no sinérgico	MOMENTO (M) corto_medio_largo plazo	PERSISTENCIA (P) permanente_temporal	REVERSIBILIDAD @ reversible_irreversible	RECUPERABILIDAD (Rc) recuperable_irrecuperable	PERIODICIDAD (pR) periódico_no periódico	CONTINUIDAD @ continuo_no continuo	INCIDENCIA (IT) = I+2A+2S+4M+3P+3RC+PR+C	IMIN	IMAX	I ESTANDARIZADA (IS) = IT - IMIN / IMAX - IMIN	MAGNITUD	SIGNO (+) (-) (X)	CALIFICACIÓN FINAL = IS X MAGNITUD	FACTOR AMBIENTAL
GEOLOGÍA		Prevenir el riesgo de dañar la morfología del terreno. Exigir estudios previos a la hora de construir, asegurando una actividad constructiva más segura.	3	1	3	2	3	1	3	1	1	1	36	17	51	0,558823529	0,4	-1	-0,223529412	MODERADO
I MIN			1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	17							
I MAX			3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	51						
HIDROLOGÍA		Prevenir la construcción en el espacio del barranco sin control, previniendo así también la contaminación del agua en caso de escorrentía.	1	1	1	2	3	1	1	1	1	3	26	17	51	0,264705882	0,4	1	0,105882353	COMPATIBLE
I max.			1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	17						
I min.			3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	51						
CLIMA	CLIMA	Implementar medidas de receptores fotovoltaicos para la creación de eneigia sostenible, garantizando la eficiencia energética del ámbito.	1	1	3	2	3	1	3	1	1	1	34	17	51	0,5	0,4	1	0,2	MODERADO
	IMAX		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	17						
	IMIN		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	51						
	VIENTO																		SIN AFECCIÓN	
	CALIDAD AIRE																			SIN AFECCIÓN
ACÚSTICA																				SIN AFECCIÓN
FAUNA		Evitar que la construcción descontrolada ponga en riesgo el hábitat de las especies protegidas. Regular puntos de reciclaje para preservar el espacio natural de dichas especies.	3	1	1	2	3	1	3	1	1	1	32	17	51	0,441176471	0,2	-1	-0,088235294	COMPATIBLE
I max.			1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	17						
I min.			3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	51						
FLORA		Evitar que la construcción descontrolada ponga en riesgo el hábitat de las especies protegidas. Regular puntos de reciclaje para preservar el espacio natural de dichas especies. La implantación de un espacio verde con el objetivo de la reinserción del Cerrillal- Panascal y Ahulagar-Saladar Blanco en su hábitat natural ayudará a la perpetuación de las especies.	3	1	1	2	3	1	3	1	1	1	32	17	51	0,441176471	0,2	-1	-0,088235294	COMPATIBLE
I max.			1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	17						
I min.			3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	51						
PAISAJE		Evitar que la construcción residencial irregular elimine la morfología remanente del paisaje, alterándolo lo menos posible. Añadir elementos vegetativos, en concreto, reimplantar las especies protegidas vegetales en su hábitat natural.	3	1	1	2	3	1	3	1	1	1	32	17	51	0,441176471	0,4	-1	-0,176470588	MODERADO
I max.			1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	17						
I min.			3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	51						
EDAFOLOGÍA		La delimitación de las áreas homogéneas brindan la posibilidad de delimitar el crecimiento edificatorio y permite continuar con la actividad agrícola en dichas áreas. El aumento de la edificación residencial previsto para el crecimiento endógeno se limita a parcelas situadas en zonas que se encuentran ya antropizadas	3	1	3	2	3	1	3	1	1	1	36	17	51	0,558823529	0,4	1	0,223529412	MODERADO
I max.			1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	17						
I min.			3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	51						
IMPACTO EN EL TERRITORIO		Limitar o eliminar los elementos que forman parte del paisaje urbano a través de la regulación urbanística. Implantar una adecuada gestión del territorio, controlando el desequilibrio ocasionado en la morfología del terreno, así como la gestión de las infraestructuras viarias y zonas agrícolas. Evitar la contaminación del territorio fomentando la correcta gestión de residuos. Rehabilitar el hábitat donde se encuentran las especies protegidas permitiendo la regeneración del paisaje.	1	1	3	2	3	1	1	1	1	3	30	17	51	0,382352941	0,4	-1	-0,152941176	MODERADO
I max.			1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	17						
I min.			3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	51						
RIESGOS	INCENDIO FOR.																			SIN AFECCIÓN
	LADERAS																			SIN AFECCIÓN
	INUNDACIÓN FLUV.																			SIN AFECCIÓN
	INUNDACIÓN COST.																			SIN AFECCIÓN
	SISMOS																			SIN AFECCIÓN
PROTECCIONES	VOLCANES																			SIN AFECCIÓN
	RESERVA BIOSFERA																			SIN AFECCIÓN
	ENP																			SIN AFECCIÓN
	ZEC																			SIN AFECCIÓN
	ZEPa																			SIN AFECCIÓN
	HABITAT I.COM.	Evitar que la construcción descontrolada ponga en riesgo el hábitat de la formación vegetal Tabaibal – Cardonal. Regular puntos de reciclaje para preservar el espacio natural de dichas especies.	3	1	1	2	3	1	3	1	1	1	32	17	51	0,441176471	0,2	-1	-0,088235294	COMPATIBLE
	I max.		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	17						
I min.	3		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	51							
PATRIMONIO																				SIN AFECCIÓN
CAMBIO CLIMÁTICO		Regular la eficiencia energética de las edificaciones adaptándolas al marco normativo. Aprovechamiento del clima soleado para el consumo de energía solar. Implementar una correcta gestión de los residuos.	1	1	1	3	3	1	1	1	1	3	27	17	51	0,294117647	0,4	1	0,117647059	COMPATIBLE
I max			1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	17						
I min			3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	51						
CARACTERIZACIÓN ECONÓMICA		Evitar el crecimiento de las áreas residenciales favoreciendo las áreas agrícolas en presencia y favoreciendo la implantación de nuevas zonas agrícolas fomentando la preservación de la soberanía alimentaria de la zona.	1	3	1	2	3	1	3	1	1	1	34	17	51	0,5	0,4	-1	-0,2	MODERADO
I max			1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	17						
I min			3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	51						
PERSPECTIVA DE GÉNERO																				SIN AFECCIÓN



VALORACIÓN DETALLADA Y SIGNO DE LOS IMPACTOS Y DE SUS PROBABLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS. ALTERNATIVA 2.

ALTERNATIVA 2 situación actual		IDENTIFICACIÓN/RESOLUCIÓN IMPACTOS	INMEDIATEZ (I) directo_indirecto	ACUMULACIÓN (A) acumulativo_simple	SINERGIA (S) sinérgico_no sinérgico	MOMENTO (M) corto_medio_largo plazo	PERSISTENCIA (P) permanente temporal	REVERSIBILIDAD @ reversible_irreversible	RECUPERABILIDAD (R) recuperable_irrecuperable	PERIODICIDAD (pR) periódico_no periódico	CONTINUIDAD @ continuo_no continuo	INCIDENCIA (IT) = I+2A+2S+M+3P+3R+C	IMIN	IMAX	ESTANDARIZADA (IS) = IT - IMIN / IMAX - IMIN	MAGNITUD	SIGNO (+) (-) (X)	CALIFICACIÓN FINAL = IS X MAGNITUD	FACTOR AMBIENTAL	
GEOLOGÍA		Prevenir el riesgo de dañar la morfología del terreno. Exigir estudios previos a la hora de construir, asegurando una actividad constructiva más segura.	3	1	1	2	3	1	3	1	1	32	17	51	0,441176471	0,4	-1	-0,176470588	MODERADO	
I MIN			1	1	1	1	1	1	1	1	1	17								
I MAX			3	3	3	3	3	3	3	3	3	3								51
HIDROLOGÍA		Prevenir la construcción en el espacio del barranco sin control, previniendo así también la contaminación del agua en caso de escorrentía.	1	1	1	2	3	1	1	1	3	26	17	51	0,264705882	0,4	1	0,105882353	COMPATIBLE	
I max.			1	1	1	1	1	1	1	1	1	17								
I min.			3	3	3	3	3	3	3	3	3	3								51
CLIMA	CLIMA	Implementar medidas de receptores fotovoltaicos para la creación de energía sostenible, garantizando la eficiencia energética del ámbito.	1	1	3	2	3	1	3	1	1	34	17	51	0,5	0,4	1	0,2	MODERADO	
	IMAX		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1								17
	IMIN		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3								51
	VIENTO																	SIN AFECCIÓN		
	CALIDAD AIRE																	SIN AFECCIÓN		
	ACÚSTICA																	SIN AFECCIÓN		
FAUNA		Evitar que la construcción descontrolada ponga en riesgo el hábitat de las especies protegidas. Regular puntos de reciclaje para preservar el espacio natural de dichas especies.	3	1	1	2	3	1	3	1	1	32	17	51	0,441176471	0,2	-1	-0,088235294	COMPATIBLE	
I max.			1	1	1	1	1	1	1	1	1	1								17
I min.			3	3	3	3	3	3	3	3	3	3								51
FLORA		Evitar que la construcción descontrolada ponga en riesgo el hábitat de las especies protegidas. Regular puntos de reciclaje para preservar el espacio natural de dichas especies. La implantación de un espacio verde con el objetivo de la reinserción del Cerrilal- Panascal y Ahulagar-Saladar Blanco en su hábitat natural ayudará a la perpetuación de las especies.	3	1	1	2	3	1	3	1	1	32	17	51	0,441176471	0,2	1	0,088235294	COMPATIBLE	
I max.			1	1	1	1	1	1	1	1	1	1								17
I min.			3	3	3	3	3	3	3	3	3	3								51
PAISAJE		Evitar que la construcción residencial irregular elimine la morfología remanente del paisaje, alterándolo lo menos posible. Añadir elementos vegetativos, en concreto, reimplantar las especies protegidas vegetales en su hábitat natural.	3	1	1	2	3	1	3	1	1	32	17	51	0,441176471	0,4	1	0,176470588	MODERADO	
I max.			1	1	1	1	1	1	1	1	1	1								17
I min.			3	3	3	3	3	3	3	3	3	3								51
EDAFOLOGÍA		La delimitación de las áreas homogéneas brindan la posibilidad de delimitar el crecimiento edificatorio y permite continuar con la actividad agrícola en dichas áreas. El aumento de la edificación residencial previsto para el crecimiento endógeno se limita a parcelas situadas en zonas que se encuentran y antropizadas	3	1	3	2	3	1	3	1	1	36	17	51	0,558823529	0,4	1	0,223529412	MODERADO	
I max.			1	1	1	1	1	1	1	1	1	1								17
I min.			3	3	3	3	3	3	3	3	3	3								51
IMPACTO EN EL TERRITORIO		Limitar o eliminar los elementos que forman parte del paisaje urbano a través de la regulación urbanística. Implantar una adecuada gestión del territorio, controlando el desequilibrio ocasionado en la morfología del terreno, así como la gestión de las infraestructuras viarias y zonas agrícolas. Evitar la contaminación del territorio fomentando la correcta gestión de residuos. Rehabilitar el hábitat donde se encuentran las especies protegidas permitiendo la regeneración del paisaje.	1	1	3	2	3	1	1	1	3	30	17	51	0,382352941	0,4	1	0,152941176	MODERADO	
I max.			1	1	1	1	1	1	1	1	1	1								17
I min.			3	3	3	3	3	3	3	3	3	3								51
RIESGOS	INCENDIO FOR.																		SIN AFECCIÓN	
	LADERAS																		SIN AFECCIÓN	
	INUNDACIÓN FLUV.																		SIN AFECCIÓN	
	INUNDACIÓN COST.																		SIN AFECCIÓN	
	SISMOS																		SIN AFECCIÓN	
PROTECCIONES	VOLCANES																		SIN AFECCIÓN	
	RESERVA BIOSFERA																		SIN AFECCIÓN	
	ENP																		SIN AFECCIÓN	
	ZEC																		SIN AFECCIÓN	
	ZEPA																		SIN AFECCIÓN	
	HABITAT I.COM.	Evitar que la construcción descontrolada ponga en riesgo el hábitat de la formación vegetal Tababal – Cardonal. Regular puntos de reciclaje para preservar el espacio natural de dichas especies.	3	1	1	2	3	1	3	1	1	32	17	51	0,441176471	0,2	-1	-0,088235294	COMPATIBLE	
	I max.		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1								17
I min.	3		3	3	3	3	3	3	3	3	3	51								
PATRIMONIO																			SIN AFECCIÓN	
CAMBIO CLIMÁTICO		Regular la eficiencia energética de las edificaciones adaptándolas al marco normativo. Aprovechamiento del clima soleado para el consumo de energía solar. Implementar una correcta gestión de los residuos.	1	1	1	1	3	1	1	1	3	25	17	51	0,235294118	0,4	1	0,094117647	COMPATIBLE	
I max			1	1	1	1	1	1	1	1	1	1								17
I min			3	3	3	3	3	3	3	3	3	3								51
CARACTERIZACIÓN ECONÓMICA		Evitar el crecimiento de las áreas residenciales favoreciendo las áreas agrícolas en presencia y favoreciendo la implantación de nuevas zonas agrícolas fomentando la preservación de la soberanía alimentaria de la zona.	1	3	1	2	3	1	3	1	1	34	17	51	0,5	0,4	-1	-0,2	MODERADO	
I max			1	1	1	1	1	1	1	1	1	1								17
I min			3	3	3	3	3	3	3	3	3	3								51
PERSPECTIVA DE GÉNERO																			SIN AFECCIÓN	



Con base en la valoración detallada de los impactos y su signo podemos deducir que la Alternativa 2 es la más viable ambientalmente porque presenta un menor número de impactos negativos sobre el medio.

		ALTERNATIVA 0		ALTERNATIVA 1		ALTERNATIVA 2	
CALIFICACIÓN FINAL		+	-	+	-	+	-
$0,5 \leq CF < 1$	CRÍTICO		4				
$0,36 \leq CF < 0,5$	SEVERO		0				
$0,15 \leq CF < 0,36$	MODERADO		7	2	4	4	2
$0 \leq CF < 0,15$	COMPATIBLE		0	2	3	3	2

La ALTERNATIVA 0 es la que presenta un mayor número de impactos negativos con once impactos, 7 de ellos moderados y 4 críticos. Ninguno de los impactos es compatible.

La ALTERNATIVA 2 presenta un menor número de impactos negativos que la ALTERNATIVA 0, siendo 4 de ellos negativos (2 moderados y 2 compatibles) y 7 impactos positivos (4 moderados y 3 compatibles).

La principal diferencia entre las alternativas, tal y como se ha expuesto anteriormente, es que el incremento de superficie de la ALTERNATIVA 2 si bien implica una disminución de la densidad de dicho asentamiento respecto a la ALTERNATIVA 1 creando una nueva zona homogénea. Además, en LA ALTERNATIVA 2, se toman medidas compensatorias paisajísticas adicionales, que ayudarán a la mimetización de las nuevas zonas residenciales en el medio rural así como de disminución de los impactos existentes.

En cualquier caso, es importante destacar que los impactos identificados permiten medidas protectoras, correctoras y compensatorias para una mejor integración del núcleo de población, de acuerdo con el marco legal establecido que prevé su ordenación urbanística y su integración en el Plan General Municipal.

14. (F) EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.

A continuación, se adjuntan las determinaciones correspondientes al planeamiento TERRITORIAL Y URBANÍSTICO, tanto del PIO-GC'22 como del Plan General de San Bartolomé de Tirajana, ambos en vigor, así como las determinaciones contenidas la aprobación inicial del **Plan General de Ordenación Supletorio** referidas al contenido de la zonificación, calificación y categorización de los suelos correspondientes al emplazamiento de la MM del PGOSBDT'96 propuesta.

14.1 DETERMINACIONES DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.

14.1.1 PLAN INSULAR DE ORDENACION DE GRAN CANARIA (PIO-GC)

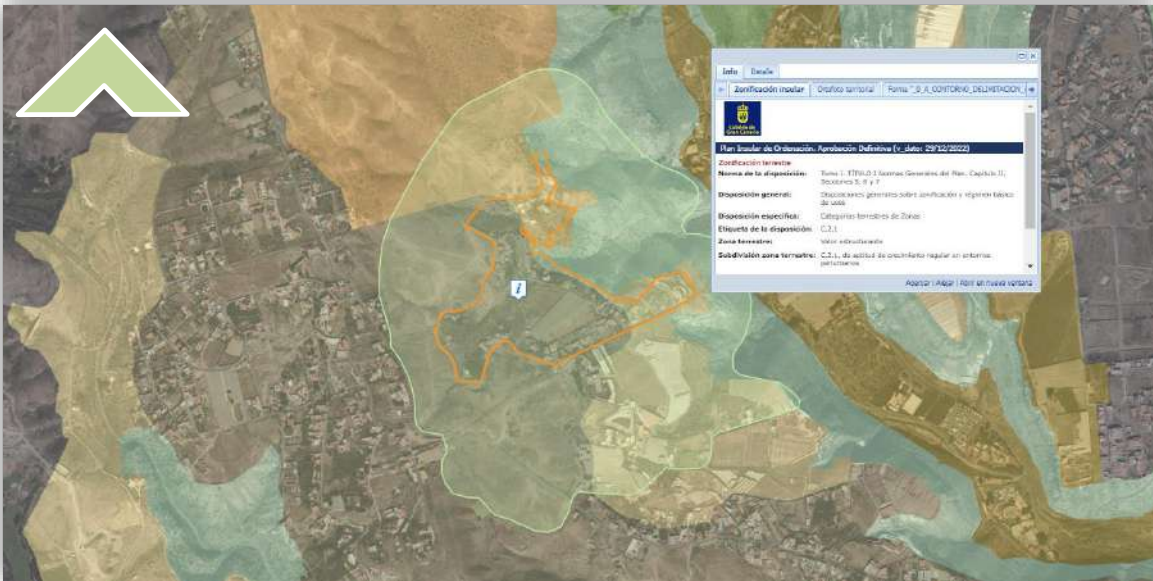
Las Zonas en las que se divide el territorio insular, previa definición de los conceptos de general aplicación en la zonificación y régimen de usos establecen la finalidad, el régimen básico de usos insular, distinguiéndose los usos globales y específicos -con indicación de los principales, compatibles y prohibidos-, las clases y categorías de suelo compatibles y los criterios de actuación.

De conformidad con el Plan Insular de Gran Canaria (en adelante PIO-GC), la mayoría de los suelos objeto de la MM están afectados por la zonificación **C.2.1, Aptitud de crecimiento regular en entornos periurbanos**, y en menor medida por la zonificación **B.b.3, Alta aptitud agraria con presencia de valores naturales**. Además, en los bordes de la «Delimitación Estimada del Asentamiento Rural», podemos observar que se encuentra afectada por las zonificaciones B.a.2, **Alto o moderado valor natural y moderada aptitud agraria** y **B.b.5, Aptitud agraria en desuso**. Por último, en el «Ámbito de Estudio» se encuentra en afección la zonificación **B.c.2, Moderada productividad en entornos periurbanos**.

Delimitación del Asentamiento Rural
Plano de Zonificación del PIO_GC'22
Fuente: IDE-CABILDO DE GRAN CANARIA



Área delimitación de Estudio Ambiental
Plano de Zonificación del PIO-GC'22
Fuente: IDE-CABILDO DE GRAN CANARIA



De acuerdo al artículo 84, de la normativa del PIO-GC'22 referido a la **Zona C.2.1 de aptitud para crecimiento regular en entornos periurbanos**, del Volumen IV de la Normativa del Plan, que define el concepto, finalidad, régimen de usos, criterios de actuación y clases y categorías de suelo compatibles, esta zonificación está constituida por aquellas áreas, de naturaleza y características heterogéneas, próximas o adyacentes a Suelos

Modificación Menor del PGO_Ámbito: «ISLA JAMAICA»
Municipio de San Bartolomé de Tirajana

Documento Ambiental Estratégico

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Urbanos y Urbanizables y que, de conformidad con el Modelo de Ordenación Insular previsto en el Plan , constituyen por sus condiciones de localización, relieve y accesibilidad los suelos idóneos para absorber los procesos de crecimiento regular de los tejidos y las redes de infraestructuras y servicios integrados en el Sistema Urbano, así como para acoger usos complementarios a la actividad urbana que requieran estar emplazados en Suelo Rústico.

Esta zonificación es compatible con el Suelo Rústico de Asentamiento Rural de conformidad con el apartado 3) del artículo 115 de dicha normativa donde se establece que para la delimitación de suelo Rústico de Asentamiento Rural se prestará a lo dispuesto en la Sección de Tejido Residencial de este Plan.

En cuanto a la **Zona B.b.3, Alta aptitud agraria con presencia de valores naturales**, de acuerdo al Artículo 68 de la Subsección 9 de la normativa del PIO-GC'22 , esta zonificación está constituida por aquellas áreas agrícolas o mixtas agrícolas y naturales de gran valor, en las que coexisten a menudo las actividades agrarias con enclaves y elementos de alto interés natural y/o paisajístico, conformando en su conjunto paisajes agrarios tradicionales de marcado carácter rural, dado que constituyen con cierta frecuencia ámbitos de cierto dinamismo en los entornos rurales en los que se encuentran, siendo frecuentes en ellos los procesos de edificación dispersa.

Esta zonificación **B.b.3, Alta aptitud agraria con presencia de valores naturales** es compatible con el Suelo Rústico de Asentamiento Rural de conformidad con el Artículo 71 de dicha normativa donde se establece que, para la delimitación de suelo Rústico de Asentamiento Rural, se prestará a lo dispuesto en dicho Plan.

Por otro lado, de acuerdo al artículo 52, de la normativa del PIO-GC'22, volumen IV, referido a la **Zona B.a.2 de alto o moderado valor natural y moderada aptitud agraria**, esta zonificación se conforma por aquellas antiguas áreas agrícolas abandonadas existentes que puedan destinarse al aprovechamiento de pastos o pastizales, actividades agroforestales o para su protección o repoblación forestal, además de aquellas áreas con usos tradicionales donde existan o hayan existido conjuntos reconocibles de parcelas agrícolas de cierta entidad territorial que alberguen actividades forestales, agroforestales, ganaderas o agrícolas, y las áreas agrícolas en desuso susceptibles de albergar actividades forestales, agroforestales, ganaderas o agrícolas dentro de esta zona, cuyo régimen de usos deberá tener en especial consideración su localización en una Zona B.a.2.

Esta zonificación **B.a.2 de alto o moderado valor natural y moderada aptitud agraria**, es compatible con el Suelo Rústico de Asentamiento Rural de conformidad con el apartado 3B) del artículo 55 de dicha normativa donde se establece que, para la delimitación de suelo Rústico de Asentamiento Rural, se prestará a lo dispuesto en la Sección 36 de este Plan.

Por último, la **Zona B.b.5, Aptitud agraria en desuso** se encuentra definida en el Artículo 76, constituida por aquellas áreas de cierta entidad que tuvieron en el pasado un uso agrícola, que se encuentran en la actualidad mayoritariamente en desuso o en situación de abandono, generalmente localizadas en situaciones marginales o alejadas respecto a otras áreas agrícolas de actividad actual. Se incluyen en estas áreas:

1. Suelos con potencial aptitud productiva para actividades agrarias y forestales compatibles con la preservación de su valor paisajístico.
2. . Suelos agrícolas en desuso o en abandono ubicados en entornos abiertos de alta fragilidad paisajística.
3. Suelos destinados a pastizal, en entornos con especial aptitud para la repoblación o restauración ecológica o que deben destinarse a su regeneración natural.

Esta zonificación **B.b.5, Aptitud agraria en desuso**, es compatible con el Suelo Rústico de Asentamiento Rural de conformidad con el artículo 75 de dicha normativa donde se establece que, para la delimitación de suelo Rústico de Asentamiento Rural, se prestará a lo dispuesto en la Sección 36 del PIO-GC'22.

De conformidad con el PIO-GC'22, aquellas áreas en las que existen entidades de población, con mayor o menor grado de concentración, y a los que el planeamiento urbanístico vigente ha clasificado como suelo Rústico de Asentamiento Rural, obtendrán una zonificación **C.1.3. de suelos rústicos de asentamiento rural**, siendo esta la zonificación que correspondería de los suelos correspondientes al emplazamiento de la MM del PGOSBDT'96 propuesta.

En cuanto a los criterios de ordenación y regulación de usos, se establecerán en las Subsección 20 del plan, concretamente se determinarán en los Artículos 112,113,114 y 115.

14.1.2 PLAN TERRITORIAL ESPECIAL AGROPECUARIO (PTE-09).

Este documento de planificación territorial ordena y regula la actividad agropecuaria de la isla de Gran Canaria, así como su compatibilidad de los valores territoriales y ambientales con la regulación de la zonificación prevista en el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, a fin de garantizar la conservación, fomentar, potenciar y mejorar el desarrollo agropecuario, respetando el paisaje agrario tradicional como un valor añadido y su entorno y evitar la afección de los recursos naturales.

Plan Territorial Especial Agropecuario. PTE-09
Fuente: IDE-CABILDO DE GRAN CANARIA



La «Delimitación Estimada del Asentamiento Rural», en general, no se encuentra afectada salvo una pequeña área en el borde de la misma, además de algunas áreas del «Ámbito de Estudio Ambiental», estando categorizadas como **A.E.A.A. - Ámbitos de Escasa Actividad Agraria** (coincidentes con el área de zonificación B.a.2 de alto o moderado valor natural y moderada aptitud agraria según el PIO'22) , siendo ámbitos en los que no se han identificado usos ni potencialidades agrarias destacables, por lo que no se consideran compatibles nuevas actividades agrarias, salvo las ya existentes.

14.1.3 PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE CAMPOS DE GOLF (PTE-36-a)

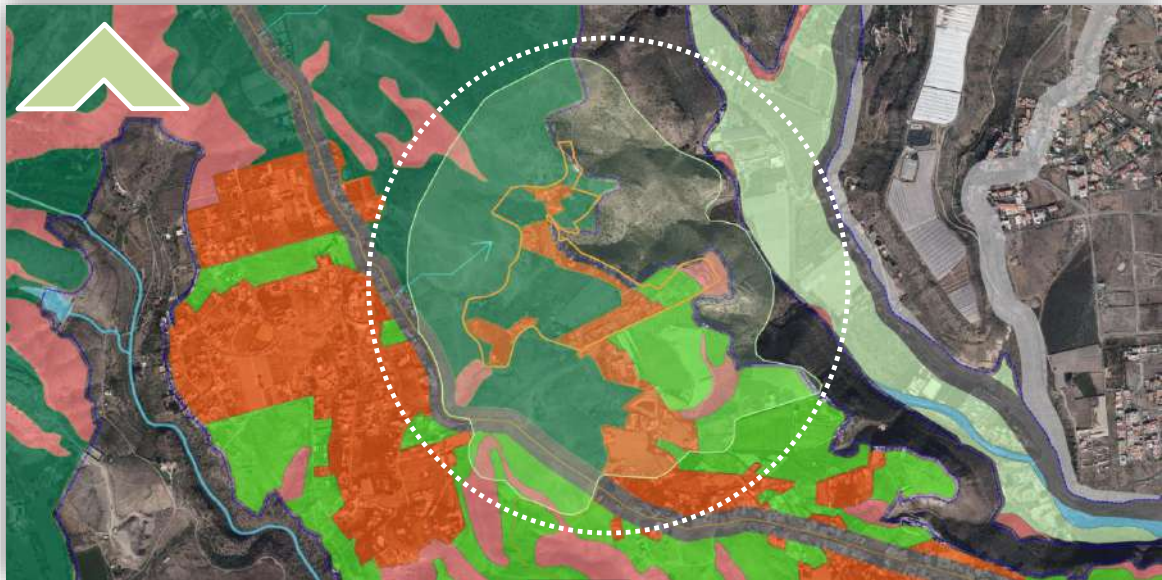
Dicho plan territorial, ordena las áreas insulares susceptibles de reunir las condiciones necesarias para la ubicación de un campo de golf.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha:	16-05-2024 20:54:47
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-012439	Fecha:	17-05-2024 00:10
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA			
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA			
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:45		Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:38	



La «Delimitación Estimada del Asentamiento Rural» propuesta se distingue como **Zona ZACG (Art. 7)**, y forma parte de un ámbito mayor susceptible de implantación de un campo de golf.

Plan Territorial Especial de Campos de Golf. PTE-36A
Fuente: IDE-CABILDO DE GRAN CANARIA



La zona concreta de actuación figura reconocida como **(NAD) Zona de campo de golf ó Zona de juego (Art.7a) - Zona de Juego, (NAD) Zona de campo de golf ó Zona de juego (Art.7) - Zona de Juego, (NAD) Zona de alta densidad edificatoria (Art.7c), (NAD) Zona libre de transformación. Pendiente superior al 20% (Art.7b) y (NAD) Zona de Infraestructuras preexistente. Carretera (Art.7e)**

Se categoriza dentro de estas zonas aptas como “Zona libre de transformación. Superficie insuficiente” ya que según el apartado b del punto 2, del artículo 7, el cual define los criterios para la localización de los campos de golf, de dicho plan territorial, las zonas libres de transformación “son aquellas que, para evitar excesivos movimientos de tierras, preservar el paisaje, o por la existencia de ciertos valores naturales a proteger, se hallan excluidas de cualquier proceso de transformación o edificación. Por otro lado, en dicho artículo, en el apartado c, se definen las zonas de alta densidad edificatoria como los terrenos que presentan una densidad de edificaciones preexistentes de 3 viviendas por hectárea.

Dichas determinaciones no son vinculantes para la MM propuesta del Plan General.

14.1.4 PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DEL PAISAJE (PTE-05).

La caracterización y protección del paisaje de Gran Canaria está contenida en el documento denominado Plan Territorial Especial de del Paisaje de Gran Canaria. Dicho documento de planificación territorial, incluye un Inventario Territorial Ambiental que se realiza de forma temática referenciado a una red de espacial con una malla de Unidades Ambientales del Paisaje.

La «Delimitación Estimada del Asentamiento Rural» del presente documento, esta incluida como un área de Paisaje antropizado dentro de la **Unidad de Actuación del Paisaje Nº 61** referente al ámbito denominado como **«Salobre»** y la **Unidad de Actuación del Paisaje Nº 59** denominado como **«Risco Prieto»**

Las concretas actuaciones derivadas de esta unidad ambiental serán desarrolladas en apartado de caracterización del paisaje. Además de identificar los impactos paisajísticos más significativos, establece las posibles causas que los han originado y define toda una serie de determinaciones orientadas a ello, marcando así una línea clara y eficaz para la reversibilidad de los efectos negativos producidos en el medio.

Plan Territorial Especial del Paisaje. PTE-05
Fuente: IDE-CABILDO DE GRAN CANARIA



Con respecto a la corrección de impactos, la normativa del Plan define toda una serie de determinaciones orientadas a ello, marcando así una línea clara y eficaz para la reversibilidad de los efectos negativos producidos en el medio.

14.2 DETERMINACIONES DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES.

14.2.1 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.

Clasificación y categorización

De acuerdo con la información alojada en la IDE Canarias, en relación con el PGOSBDT'96, la clasificación y categorización de los suelos objeto de ordenación es: **Suelo Rústico Común de Reserva (SRCR), suelo Rústico de Protección Natural B.4 (SRPN) y Suelo Rústico de Protección Agraria, D.7.7. Zona agrícola del Salobre (SRPAG).**

Con respecto a los suelos urbanizables la LSyENPC'17 establece que:

Disposición adicional decimoquinta. *Suelos urbanizables o aptos para urbanizar en planeamiento general no adaptado*

1. Los suelos clasificados como urbanizables o aptos para urbanizar, que no cuenten con plan parcial de ordenación por causa imputable a la persona promotora, contenidos en planes generales de ordenación no adaptados al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, o en normas subsidiarias, quedan suspendidos en tanto el ayuntamiento apruebe un plan general adaptado a lo dispuesto en esta ley, que dé cumplimiento a las exigencias del artículo 39 sobre suelos urbanizables.

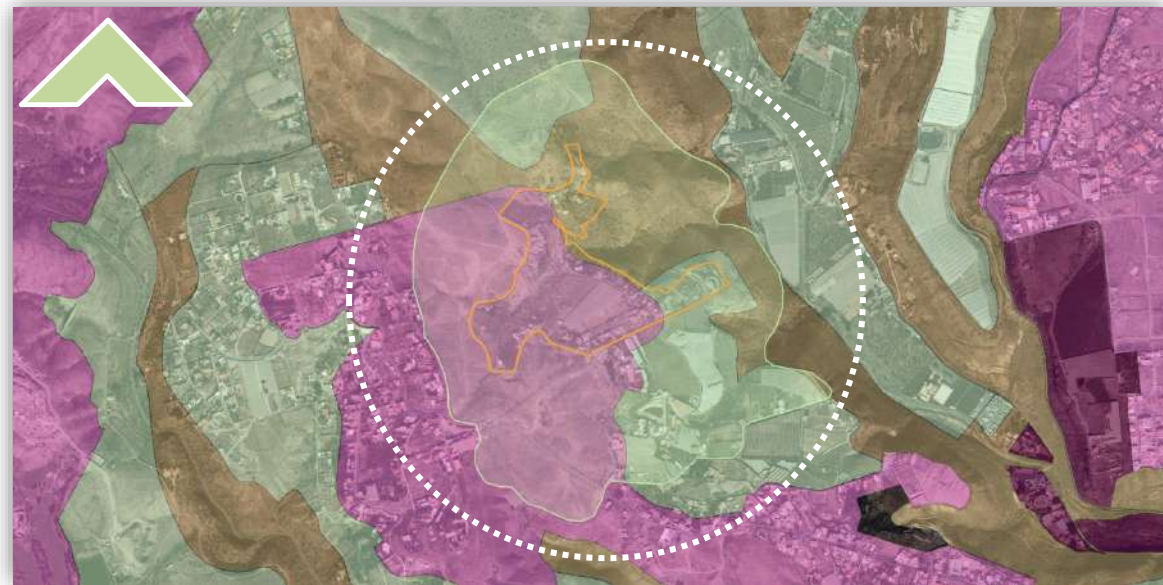
Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha:	16-05-2024 20:54:47
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-012439	Fecha:	17-05-2024 00:10
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA			
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA			
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:45		Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:38	



2. Como excepción a la anterior suspensión, los suelos que tengan la condición de aislados quedan reclasificados como suelo rústico común de reserva o, en el supuesto de los incluidos en espacio natural protegido o Red Natura 2000, como suelo rústico de protección natural.
3. Transcurridos diez años desde la entrada en vigor de esta ley sin que la ordenación urbanística municipal se hubiera adaptado a la misma, los suelos afectados por la suspensión quedan reclasificados como suelo rústico común.
4. La incoación de un procedimiento de modificación sustancial no impide la tramitación de una modificación menor del instrumento de ordenación objeto de aquella.

Por lo tanto, de conformidad con la normativa vigente, el Suelo Urbanizable del «Ámbito de Estudio» será reclasificado como **Suelo Rústico Común de Reserva (SRCR)**.

Clasificación y Categorización del suelo
Fuente: P.G.O.DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA-IDE GRAN CANARIA



14.2.1 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.

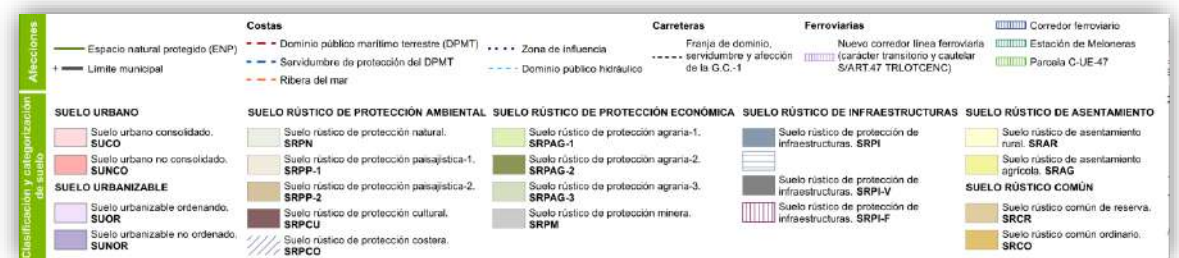
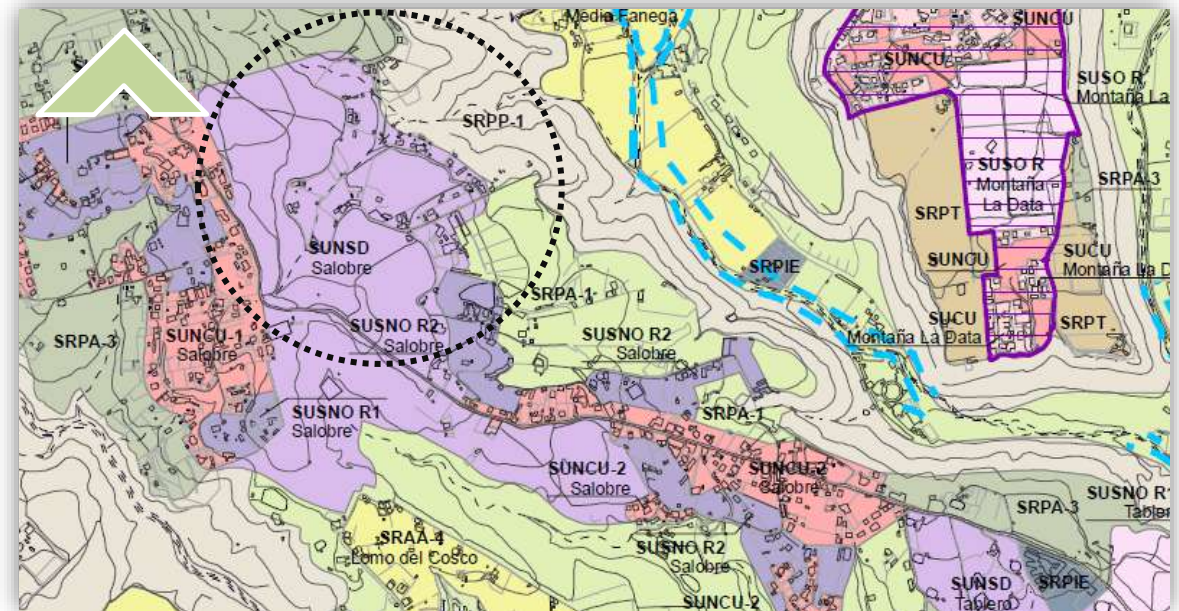
De conformidad con el Plan General Supletorio de San Bartolomé de Tirajana (en adelante PGOSBT'19), la clasificación y categorización de los suelos del «Ámbito de Estudio» es: **Suelo Urbanizable No Sectorizado Diferido (S.U.N.S.D)**, **Suelo Urbano Sectorizado No Ordenado. El Salobre (S.U.S.N.O.-R2)**, **Suelo Rústico De Protección Agraria 3 - (S.R.P.A.-3)**, **Suelo Rústico De Protección Agraria 1 - (S.R.P.A.-1)**, **Suelo Rústico De Protección Paisajística 1 - (S.R.P.P.-1)**

Se adjunta plano correspondiente a la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Supletorio de SBDT, Orden número 226 del Sr. consejero de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial de 22 de mayo de 2015, modificados en virtud del procedimiento de tramitación.

Los datos correspondientes al Plan General de Ordenación Supletorio figuran en la página web del Gobierno de Canarias:

<https://www.gobiernodecanarias.org/planificacionterritorial/materias/exposicion-de-planes-y-normas/ambito-municipal/planes-supletorios/pgos-san-bartolome-ai/>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. Fuente: GOBIERNO DE CANARIAS



15. EVALUACIÓN DE LOS EFECTOS AMBIENTALES EN BASE A LOS EFECTOS AMBIENTALES.

A continuación, se enumeran los efectos ambientales previsibles de la propuesta elegida, la ALTERNATIVA 2 por ser la más favorable si bien con pequeñas diferencias respecto a la Alternativa 1; en la fase de ejecución y la fase operativa.

La evaluación se realiza mediante un baremo numérico y gráfico en el que se tiene en cuenta los efectos generados y la transformación ocasionada sobre el entorno del «Ámbito de Estudio» y su área comarcal. Considerando este proceso desde el momento inicial pre-proyecto basado en el estudio hecho en los apartados anteriores hasta el momento en el que la ordenación se encuentre operativa. Considerando la fase de ejecución de la obra, como fase intermedia.

Se ha realizado la siguiente cuantificación, definiendo en primer lugar las consideraciones sobre cada concepto la resolución final de la sumatoria de estas consideraciones será evaluadas como un impacto negativo con color **ROJO** y las que tienen impacto positivo en color **VERDE**.
El nivel de impacto se evaluará a través de los valores que se describen a continuación:

Nivel de impacto 1.- Impactos de nivel leve que tienen una repercusión en la parcela y en las inmediaciones próximas de la parcela.

Nivel de impacto 2.- Impacto de nivel moderado que tiene una repercusión en el entorno urbano de «ISLA JAMAICA» y sus inmediaciones.

Nivel de impacto 3.- Impacto de nivel alto que tiene repercusión comarcal.
Una vez realizada la caracterización de los efectos en la fase de edificación y en la fase operativa se extraerán los principales efectos que puede generar la Alternativa 1 sobre el territorio. A partir de esta relación de efectos se realizará la caracterización del tipo de evaluación en base a los efectos ambientales, de conformidad con la legislación vigente.

El artículo 31 de la Ley 21/2013, del 9 de diciembre, de evaluación ambiental hace referencia al ANEXO V en el cual se establecen los criterios mencionados para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria en base a sus efectos ambientales.

Por un lado, las características de los planes y programas a considerar son los siguientes:

- La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones, y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.
- La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.
- La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.
- Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa
- La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.

Por otro lado, las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular.

- La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.
- El carácter acumulativo de los efectos.
- El carácter transfronterizo de los efectos.
- Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a accidentes).
- La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).
- El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:
 - 1.º Las características naturales especiales.

- 2.º Los efectos en el patrimonio cultural.
- 3.º La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.
- 4.º La explotación intensiva del suelo.
- 5.º Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

En base a lo especificado se explica en que consiste cada una de las características de los efectos para luego procede a su cuantificación.

- La probabilidad: La posibilidad real de que un efecto suceda. **(Raro 20%, poco probable 20-40%, posible 40-60%, muy probable 60-90%, casi seguro 90-95%)**
- La duración: El tiempo que puede perdurar en el tiempo en cuestión. **(Temporal 1-10 años, Permanente >10 años).**
- La frecuencia: El número de veces por unidad de tiempo que se puede suceder un evento. **(Periódico, Irregular, Continuo)**
- La reversibilidad de los efectos: La capacidad de subsanar un efecto ocasionado devolviendo el territorio o la edificación a su estado actual. **(total, parcial o nula)**
- El carácter acumulativo: La capacidad de que un efecto se produzca de forma reiterada generando un impacto acumulado que se agrave con el paso del tiempo. **(Si o No)**
- El carácter transfronterizo: Un efecto que pueda afectar de forma intermunicipal, intercomarcal incluso interinsular.
- Los riesgos para la salud humana: Que sean de prejuicio para los seres humanos. **(Si o No)**
- Los riesgos para el medio ambiente: Que afecte al medio ambiente y al entorno natural. **(Si o No)**
- La magnitud el alcance espacial: Considerar que un efecto pueda tener un alcance asociado a la parcela, al núcleo urbano o «Ámbito de Estudio», entorno, comarcal, insular...
- El valor **(evaluado del 1 al 5)** y la vulnerabilidad **(evaluada del 1 al 5)** del área probablemente afectada a causa de: Se estipula a través de una característica definida en el articulado del Anexo nº 5 que evalúan que valor a distintos estratos tiene el territorio y que fortaleza frente a agresiones externas posee.

En el anexo VI Estudio de impacto ambiental, conceptos técnicos y especificaciones relativas a las obras, instalaciones o actividades comprendidas en los anexos I y II añade que la consideración de si los efectos son positivos o negativos deben ser incluidos en la evaluación de los efectos.

La descripción de los posibles efectos significativos con respecto a los factores mencionados en el artículo 35.1, debe abarcar los efectos directos y los efectos indirectos, secundarios, acumulativos, transfronterizos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos del proyecto. Esta descripción, debe tener en cuenta los objetivos de protección medioambiental establecidos a nivel de la Unión o de los Estados miembros, y significativos para el proyecto.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha:	16-05-2024 20:54:47
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-012439	Fecha:	17-05-2024 00:10
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA			
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:45		Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:38	



TABLA DE CARACTERIZACIÓN DE EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES EN FASE DE EJECUCIÓN Y OPERATIVA DE LA ALTERNATIVA 2.

	CARACTERIZACIÓN PRE-PROYECTO	EFECTOS EN FASE DE EJECUCIÓN		EFECTOS EN FASE OPERATIVA	
GEOLOGIA Y GEOMORFOLOGIA	Lavas basálticas, basáltico olivínico-piroxénicas, ankaramíticas, basaníticas y tefríticas. Hawaiitas, benmoreitas.	El plan evita la afección a la composición geológica del terreno con la consolidación de las edificaciones autorizables, debiendo evitarse la incorporación de edificación bajo rasante..		El crecimiento ordenado y estudiado del área dentro del asentamiento produciría un impacto inapreciable, exigiendo estudios previos que valoren como puede afectar al terreno. Hecho que provoca una actividad constructiva más segura.	2
HIDROLOGIA E HIDROGEOLOGIA	Su suelo posee una baja permeabilidad. El lomo donde se sitúa el asentamiento esta flanqueado por el Barranco de Montaña Negra y el Barranco de la Negra.	La baja permeabilidad del suelo no afecta en ningún sentido el desarrollo de los trabajos de ejecución, no generando efecto alguno.		La baja permeabilidad del suelo favorece a la recogida y acumulación de agua en el sustrato más superficial del suelo, hecho que puede fomentar la actividad agrícola. Una correcta gestión de los residuos impedirá la contaminación de las aguas del barranco en caso de escorrentía.	2
CLIMA Y CALIDAD DEL AIRE					
IMPACTO DEL CLIMA	El clima es cálido, con 2.800 horas de sol al año, de 1-3 días de precipitaciones por encima de los 10mm y temperaturas mínimas de 17,5-20°.	No genera afección.		No genera afección.	
IMPACTO AMBIENTAL PRODUCIDO POR EL VIENTO	Impacto muy leve debido a la orientación y la altitud de la zona.	No genera afección.		No genera afección.	
CALIDAD DEL AIRE	La calidad del aire según la estación situada en playa del inglés es muy buena.	Bajará la calidad del aire a la hora de la obra de urbanización de la zona.	1	No genera afección.	
CONTAMINACIÓN ACUSTICA	El foco de contaminación acústico más cercano es la GC-1, que queda lejos sin generar impacto acústico.	Se incrementará por el ruido de las obras de urbanización.	1	No genera afección.	
FAUNA	Existen dos especies faunísticas protegidas en el ámbito de estudio: la Ardea Cinerea y la Egretta Garzetta,	Si se encontrase algún ejemplar durante alguna obra, se procederá a llamar a las autoridades competentes que se encargarán de evacuarlo para la preservación de este.	1	La ordenación urbanística del área implica que no se edifiquen en ecosistemas que puedan tener algún tipo de interés animal sin realizar el correspondiente estudio de impacto ambiental.	1
FLORA Y VEGETACIÓN	Además de las Phoenix Canariensis, hay especies florísticas protegidas, en la «Delimitación Estimada del Asentamiento Rural», concretamente Cerrillal-panascal. Además, la zona de estudio encontramos Tabaibal-cardonal, de conformidad con los Hábitats de Interés Comunitario presentes en la IDE CANARIAS.	Dichas especies protegidas se encuentran reguladas por una normativa, no siendo posible su alteración.	1	La ordenación urbanística del área implica que no se edifiquen en ecosistemas que puedan tener algún tipo de interés animal sin realizar el correspondiente estudio de impacto ambiental. La implantación de un espacio verde con el objetivo de la reinserción del Cerrillal- Panascal y Ahulagar-Saladar Blanco en su hábitat natural ayudará a la perpetuación de las especies.	2
CARACTERIZACION DEL PAISAJE	Paisaje orográfico del terreno propio de un lomo entre dos barrancos en el que el asentamiento ha desdibujado el paisaje natural creando un impacto visual y paisajístico negativo.	No genera afección		Velará por preservar la morfología remanente del paisaje alterándolo lo menos posible. Se rehabilitarán los hábitats de especies vegetales protegidas además de la implantación de nuevos ejemplares.	2
EDAFOLOGÍA Y ÁREAS DE INTERES AGRÍCOLA	La zona es propia de huertos familiares áreas de cultivo, zonas en barbecho y sin cultivo. Se encuentra fuera de cualquier área agrícola de relevancia según el PTE09.	Se puede ver afectada por el polvo que genere la obra de urbanización.	1	La delimitación de las áreas homogéneas brinda la posibilidad de delimitar el crecimiento edificatorio y permite continuar con la actividad agrícola en dichas áreas. El aumento de la edificación residencial previsto para el crecimiento endógeno se limita a parcelas situadas en zonas que se encuentran ya antropizadas.	2
IMPACTO EN EL TERRITORIO	De acuerdo con lo establecido en la PTE-05, se han identificado impactos en el paisaje producidos por las construcciones de continuos urbanos o rurales, extracciones de tierra (rotulaciones lineales y superficiales), vertidos (escombros y otros residuos generados por la actividad agrícola) y por las construcciones aisladas.	Se generará un impacto negativo durante el transcurso de las obras.	1	La regulación urbanística limitará o eliminará los elementos que forman parte del paisaje urbano. Implantará una adecuada gestión del territorio, controlando el desequilibrio ocasionado en la morfología del terreno, así como la gestión de las infraestructuras viarias y zonas agrícolas. Evitará la contaminación del territorio fomentando la correcta gestión de residuos La rehabilitación de los hábitats donde se encuentran las especies protegidas permitirá la regeneración del paisaje.	2
RIESGOS NATURALES					
INCENDIO FORESTAL	Riesgo muy bajo- nulo.	Continuará siendo muy bajo.		No genera afección.	
DESPRENDIMIENTO DE LADERA	Riesgo muy bajo	No genera afección.		No genera afección	
RIESGO DE INUNDACION FLUVIAL	Riesgo muy bajo	No genera afección.		No genera afección	



MOVIMIENTO SISMICO	Riesgo muy bajo	No genera afección.		No genera afección.	
RIESGO VOLCÁNICO	Riesgo muy bajo - bajo	No genera afección.		No genera afección.	
PROTECCIÓN Y CARACTERIZACIÓN					
GRAN CANARIA RESERVA DE LA BIOSFERA	No se encuentra en ninguno de los estratos de la Reserva de la Biosfera de Gran Canaria	No genera afección		No genera afección.	
ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y RED NATURA 2000					
PAISAJE NATURAL PROTEGIDO	No está dentro de ningún paisaje natural protegido.	No genera afección.		No genera afección.	
ZONA DE ESPECIAL CONSERVACIÓN	Esta fuera de la ZEC más cercana	No genera afección.		No genera afección.	
ZONA ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LAS AVES	A varios km de las ZEPA más cercana	No genera afección.		No genera afección.	
HABITATS DE INTERÉS COMUNITARIO	Existen ejemplares de Tabaibal – Cardonal. Concretamente en el sur y en el sureste del Ámbito de Estudio.	No genera afección.		No genera afección.	
PATRIMONIO HISTÓRICO	No existen bienes de interés etnográfico en el ámbito de estudio.	No genera afección.		No genera afección.	
CAMBIO CLIMATICO Y EFICIENCIA ENERGETICA	Viviendas antiguas de baja EE. Gestión de residuos inexistente que fomenta el consumo de recursos y la deforestación. Contaminación del territorio. Baja eficiencia productiva.	Debe emplearse sistemas constructivos, materiales y maquinaria con la menor huella ecológica y mayor eficiencia energética para que la emisión de gases GEI sea mínima.	1	La regulación urbanística área provoca que se intervenga el territorio de forma estudiada, organizada y sostenible velara por directrices y acciones que velen por la eficiencia energética y el cambio climático.	2
CARACTERIZACION SOCIOECONOMICA PLOBLACIONAL	Parcelas residuales con uso mayormente residencial con actividad agrícola residual y con una economía basada principalmente en el sector turístico.	No genera afección.		C Evitar el crecimiento de las áreas residenciales manteniendo las áreas agrícolas en presencia favoreciendo con ello la preservación de la soberanía alimentaria de la zona con generando una zona homogénea específica.	1
PERSPECTIVA DE GÉNERO	No genera afección.	No genera afección.		No genera afección.	
			7		16

A partir de la tabla expuesta, se puede valorar la incidencia ambiental total cuantificada numéricamente que tendrá la fase de edificación y la fase operativa a partir de la ordenación del asentamiento. En base a esta cuantificación valoramos los impactos , tanto positivos como negativos, de mayor relevancia y los utilizamos para caracterizar los efectos ambientales previsibles expuestos en la siguiente tabla con el objeto de concluir si es pertinente que el presente documento sea tramitado como una Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, tal y como se expone en el apartado 5 del presente documento de MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ETRATÉGICA (EAE) SIMPLIFICADA, o si pudiera plantearse en su modalidad ORDINARIA.

TABLA DE CARACTERIZACION DE EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES.

		CARACTERÍSTICAS DE LOS EFECTOS										
EFECTOS EN FASE OPERATIVA/EJECUCIÓN		PROBABILIDAD	DURACIÓN	FRECUENCIA	REVERSIBILIDAD DE LOS EFECTOS	CARÁCTER ACUMULATIVO	CARÁCTER TRANSFRONTERIZO	RIESGO PARA LA SALUD	RIESGO MEDIO AMBIENTE	VALOR	VULNERABILIDAD	POSITIVO/NEGATIVO
1	La regulación urbanística del ámbito provoca que no se edifiquen arbitrariamente en áreas que puedan tener algún tipo de interés morfológico, vegetal, faunístico, territorial, ambiental, agrícola preservando todos estos valores del medio ambiental.	casi seguro 90-95%	PERMANENTE	CONTINUA	TOTAL	NO	NO	NO	SI	5	5	
2	Levantamiento de polvo	casi seguro 90-95%	TEMPORAL	IRREGULAR	TOTAL	NO	NO	SI	SI	1	1	
3	Se incrementará el ruido debido a la obra.	casi seguro 90-95%	TEMPORAL	IRREGULAR	TOTAL	NO	NO	SI	NO	1	1	
4	La regulación urbanística del ámbito provoca que se intervenga el territorio de forma estudiada, organizada y sostenible preservando los elementos dentro del catálogo de patrimonio histórico de la zona, en su caso.	casi seguro 90-95%	PERMANENTE	CONTINUA	TOTAL	NO	NO	NO	SI	5	5	
5	La posibilidad de regular el territorio planificando y limitando el crecimiento del núcleo de población permite definir la fotografía socioeconómica y poblacional de la zona con mayor certidumbre.	Casi seguro 90-95%	PERMANENTE	CONTINUA	TOTAL	NO	SI	NO	NO	5	5	



Como conclusión a la tabla anterior, en la que caracterizamos los efectos de la propuesta para comprobar si su nivel de intensidad y afección son los adecuados para que este documento pueda mantenerse dentro de la calificación de evaluación ambiental simplificada, dentro de los efectos negativos de la propuesta objeto de este documento se incluyen los que definimos a continuación:

- Levantamiento de polvo en las tareas de movimiento de tierras para la obra de urbanización.
- Incremento del ruido ambiental durante la realización de las obras de urbanización a causa de los trabajos realizados y de la maquinaria utilizada.

Considerando la evaluación y la probabilidad de cada uno de los riesgos, se tercia pertinente descartar el levantamiento de polvo y el aumento del ruido en obra como motivos suficientes, en base a los definidos por la Ley 21/2013 para requerir una evaluación ambiental ordinaria.

El último efecto negativo, a pesar de generar una mayor vulnerabilidad y tener un impacto superior, es un efecto adjudicable a cualquier obra de edificación en la que se vean involucrados desniveles importantes, no adjudicables a consideraciones ambientales específicas. En base a esto se considera que no es un motivo de peso para ser considerado un motivo excluyente para poder tramitar esta evaluación ambiental por la vía simplificada.

Tras esta evaluación de los efectos negativos definidos en la tabla anterior se está en disposición de afirmar que no existe irreversibilidad alguna en base a los efectos negativos caracterizados, en relación con la alternativa seleccionada, la **ALTERNATIVA 2**, estableciéndose en cada uno de ellos un carácter transitorio que no afecta ambientalmente a la implementación de la ordenación propuesta.

16. (H) RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

En base a la caracterización del impacto ambiental de las propuestas y de la comparativa paramétrica de cada alternativa se estiman las siguientes consideraciones:

- Actualmente el «Ámbito de Estudio» del presente documento, que se propone ordenar, se encuentra en situación de falta de control urbanístico y edificatorio sobre las actuaciones que infringen la legalidad establecida, donde el consumo del territorio y de recursos para la materialización de la edificación, responsabilidad de los propietarios, está ocasionando efectos ambientales irreversibles, si bien de escasa trascendencia por el momento.
- El objeto de esta propuesta para incluir la «Delimitación Estimada del Asentamiento Rural», de este documento dentro de la legislación urbanística mediante la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana vigente para el ámbito de «ISLA JAMAICA» implica preservar el territorio y su consumo incontrolado. La falta de iniciativa para ordenar el ámbito no se contempla como una alternativa que vele por resolver una problemática evidente que origina efectos adversos sobre el territorio de manera continuada.
- Además, esta línea de inacción es incongruente con cualquier línea de trabajo en fomento de la sostenibilidad, la eficiencia energética y la preservación del medio ambiente y de los recursos en presencia. Aspectos, todos ellos, que dan lugar a que la ALTERNATIVA 0 sea descartada.
- La alternativa escogida debe limitar un consumo del territorio ilegal e insostenible, limitando la preservación y conservación del medio ambiente, del paisaje y del entorno rural con mayor intensidad que en la Alternativa 0 en la cual no se actúa.
- En concreto, se aprecia que la ALTERNATIVA 1, al igual que la ALTERNATIVA 2, proponen la inclusión del asentamiento dentro de la ordenación urbanística vigente con el fin de controlar un crecimiento edificatorio desordenado delimitando el área del asentamiento poblacional de acuerdo a los criterios de la ley, en el entorno de varias vías que permiten el acceso a la edificabilidad, siendo la

principal de acceso al núcleo de población la vía denominada Cuesta del Salobre, conformada por calle Isla de Madagascar y Calle Islas Vírgenes.

- La ordenación propuesta en el territorio por la ALTERNATIVA 1 y ALTERNATIVA 2 vela por preservar un desarrollo controlado del territorio, lo que supone fomentar el mantenimiento de la principal actividad económica del «Ámbito de Estudio», la agricultura, a través del consumo comedido del suelo rústico.
- Por otro lado, ordenar el modelo de crecimiento rural es un elemento clave para preservar los espacios protegidos naturales y de la Red Natura 2000 que caracterizan la riqueza del territorio insular.
- El grado de preservación del entorno físico disminuye con la ALTERNATIVA 1 respecto a la ALTERNATIVA 2, si bien la ALTERNATIVA 1 tiene una menor densidad bruta. Ambas alternativas delimitan dos zonas homogéneas con el objeto de preservar y fomentar la actividad agrícola en las parcelas de mayores dimensiones. Si bien la Alternativa 2 contempla una unidad de actuación promoviendo la regeneración del hábitat de las especies vegetales protegidas que se encuentran en el núcleo poblacional, reduciendo el impacto paisajístico.
- La alternativa escogida debe velar por los intereses de la lucha del cambio climático y del desarrollo ordenado eficiente, desde el punto de vista energético, dotando al área de una condición de sostenibilidad a largo plazo.
- Por otro lado, las obras de urbanización y las edificaciones tanto agrícolas como residenciales que pueden implementar con la alternativa seleccionada debe estar económicamente acorde con la magnitud del asentamiento rural siendo, en este caso, un asentamiento rural de pequeña entidad donde debe mantenerse el necesario equilibrio entre las actuaciones previstas a través del plan y el mantenimiento de la actividad agrícola residual.
- Bajo el filtro de los parámetros del cambio climático y la eficiencia energética, actualmente el «Ámbito de Estudio», no se ajusta a las directrices y políticas en lo que a esta materia en cuestión se refiere, por su falta de ordenación, debiendo adoptarse medidas preventivas y correctoras que impliquen un impacto de alcance comarcal para la regularización de todos los núcleos poblacionales en situación similar.

Por todo ello, se considera que la **ALTERNATIVA 2** seleccionada es la que permite una mayor contención del crecimiento edificatorio y una preservación de la actividad agrícola en presencia, una vez analizados los indicadores ambientales.

Motivo por el la cual procedemos a evaluar de forma detallada con una caracterización de cada uno de los aspectos a tener en consideración.

17. (I) MEDIDAS CORRECTORAS DE PREVENCIÓN DE LOS EFECTOS NEGATIVOS RELEVANTES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE.

Las propuestas de modificaciones de los planes generales de ordenación deben suponer una mejora de la ordenación existente de forma que minimice el impacto ambiental sobre el entorno existente. Por tanto, la ALTERNATIVA 2 seleccionada en los apartados anteriores debe estar diseñada, ejecutada, implementada de forma que utilice en su beneficio los factores ambientales positivos y que subsane, minimice o corrija al máximo los factores ambientales negativos. El objetivo debe ser optimizar la eficiencia de la propuesta utilizando los recursos del entorno y neutralizar al máximo los efectos negativos que puede generar, así como no intensificar o agravar los efectos negativos existentes.

Con carácter general, se persiguen los objetivos descritos en el apartado 9.2 de conformidad con las normativas de carácter nacional, comunitario o internacional en él descritas mediante la adaptación de las determinaciones propuestas al concreto ámbito que nos ocupa.

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha:	16-05-2024 20:54:47
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-012439	Fecha:	17-05-2024 00:10
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA			
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:45		Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:38	



El Programa de Naciones Unidas Agenda 2030 sobre el Desarrollo Sostenible una oportunidad para que los países y sus sociedades emprendan un nuevo camino con el que mejorar la vida de todos, sin dejar a nadie atrás. La Agenda cuenta con [17 Objetivos de Desarrollo Sostenible](#), que incluyen desde la eliminación de la pobreza hasta el combate al cambio climático, la educación, la igualdad de la mujer, la defensa del medio ambiente o el diseño de nuestras ciudades.

El pasado 22 de mayo entró en vigor la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de Cambio Climático y Transición Energética, se trata de la primera ley referida al cambio climático en nuestro país, El objetivo de esta norma es ayudar a España a cumplir con sus compromisos internacionales en la lucha contra el cambio climático para alcanzar “antes de 2050”, la denominada “neutralidad climática”.

Por otro lado, en el ámbito más cercano, de nuestra Comunidad Autónoma, el documento sobre Estrategia Canaria para la Economía Circular y en el Plan Reactiva Canarias han iniciado la senda hacia la descarbonización del territorio archipelágico.

17.1 MARCO REGIONAL DENTRO DE LA ESTRATEGIA CANARIA PARA LA ECONOMÍA CIRCULAR Y PLAN REACTIVA CANARIAS.

Con fines económicos:

- Integrar la gestión forestal de las actividades agrícolas en presencia en la bio Economía Circular.
- Apoyar a los mercadillos del agricultor, impulsar una gestión sostenible que incorpore una disminución de los residuos, del uso de envases especialmente plásticos y que promuevan hábitos de alimentación saludable en la población.

Con fines medioambientales:

- Promover la diferenciación de la gestión de los residuos comerciales por gestores autorizados para evitar que saturen los circuitos de recogida y facilitar la separación en origen
- Promocionar al sector de los gestores autorizados de residuos.
- Promover la instalación de industrias recicladoras para la producción y/o uso de materias primas secundarias asociados a polígonos industriales en los complejos ambientales.
- Impulsar el sector del reciclaje para cerrar los círculos de material, atendiendo a la estabilidad en el suministro y en las especificaciones técnicas

A continuación, exponemos en la siguiente tabla de forma pormenorizada, basada en la caracterización ambiental realizada, las propuestas de adecuación que llevará a cabo la Alternativa 2 para adecuarse a los factores ambientales analizados:

EFECTOS		MEDIDAS CORRECTORAS
1	Riesgo de afección a especies de interés faunístico o vegetal	En el caso de que se encuentre algún ejemplar de las especies consideradas protegidas, recogidas en el presente documento, se realizará una evacuación a otro emplazamiento dentro del mismo hábitat. En el caso de especies vegetales, deberá respetarse su ubicación
2	El riesgo de desprendimiento de ladera puede incrementar al realizarse un desmonte y generarse bancales.	Limitar al mínimo las acciones de desmonte o corte de ladera y las que se ejecuten, ejecutarla los desmontes con buenas prácticas constructivas y siempre del lado de la seguridad.
3	Levantamiento de polvo durante la ejecución de la obra.	Regar el terreno mientras se producen los trabajos de desmontes.
4	Se incrementará el ruido debido a la ejecución de la obra.	Realizar los trabajos y actividades en momentos del día en los que se genere la mínima molestia posible.
5	La posibilidad de regular el territorio planificando su ordenación permite un mayor control sobre los vertidos	Planificación de la gestión de los residuos, tanto de la edificación como de las actividades en presencia de conformidad con los proyectos técnicos correspondientes

18. (J) MEDIDAS CORRECTORAS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE PREVISTAS EN LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.

18.1 PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.

Por otro lado, en relación con la zonificación **C.2.1, de aptitud para crecimiento regular en entornos periurbanos** del PIO-GC, las nuevas actuaciones que se realicen sobre el territorio deberán adoptar las medidas correctoras que aseguren que la intervención se mimetice con el entorno. En nuestro caso las edificaciones fruto del crecimiento futuro vegetativo se ubicarán en los espacios residuales del asentamiento mimetizándose con la masa edificatoria ya existente.

Artículo 109. Objetivos de ordenación

La finalidad de ordenación de los suelos incluidos en esta Zona es la adecuación de la ordenación urbanística de los ámbitos o, en su caso, de su delimitación, a los objetivos y determinaciones de ordenación del Modelo de Ordenación Insular previsto en este Plan, y asegurar el cumplimiento de las determinaciones contenidas en él relativas a la identificación y delimitación de los Asentamientos Rurales.

También constituye un objetivo prioritario en esta zona evitar el deterioro ambiental y la pérdida de productividad del suelo rústico adscrito a la misma evitando, en todo caso, su incorporación, transformación y tratamiento como suelo urbano.

Artículo 110. Criterios para la ordenación y la regulación de usos

1. Los criterios para la ordenación y para la regulación de los usos en la Zona C.1.3 son los siguientes:

A. Como regla general, los criterios para la identificación y delimitación de los Asentamientos Rurales así como para la regulación de usos en los mismos, se ceñirán a lo dispuesto en la Sección de Tejido Residencial de este Plan.

B. En cualquier caso, la condición de suelos tensionados por estar en contacto con usos tradicionales hace que sea especialmente relevante que el planeamiento establezca las medidas necesarias para la reconducción de los procesos inadecuados de ocupación de suelo y para la recuperación paisajística de estos ámbitos.

C. Se fomentará la reutilización de instalaciones, edificaciones y complejos obsoletos, evitando la generación de zonas residuales y marginales, aprovechando y optimizando el uso del espacio, debiendo conllevar las actuaciones la progresiva mejora ambiental y cualificación de la zona.

2. En los supuestos de alteración o aprobación de instrumentos de ordenación de inferior rango al de este Plan que conlleve cambio de clasificación o categorización de los suelos incorporados en esta Zona, el régimen de uso aplicable se corresponderá con las determinaciones previstas para la Zona colindante al referido suelo.

A. En el caso de que existan varias Zonas colindantes, serán de aplicación las determinaciones previstas para aquella Zona cuyas características se identifiquen más con las del suelo que se pretenda clasificar y/o categorizar, previa justificación en el instrumento de ordenación pertinente.

B. Se fomentará la reutilización de instalaciones, edificaciones y complejos obsoletos, evitando la generación de zonas residuales y marginales, aprovechando y optimizando el uso del espacio, debiendo conllevar las actuaciones la progresiva mejora ambiental y cualificación de la zona.

C. Asimismo se restringirá el uso del suelo a actividades compatibles con su naturaleza y con el destino que le otorgue el planeamiento competente, ligando todo tipo de obra o instalación, incluso de protección (como vallados o cerramientos) con la puesta en producción o en uso efectivo del suelo por su titular, salvo aquellas actuaciones necesarias para el mantenimiento de la calidad del paisaje rural.

EFECTOS		MEDIDAS CORRECTORAS
1	Paisaje orográfico del terreno propio de un valle en el que el asentamiento ha desdibujado el paisaje natural creando un impacto visual y paisajístico negativo.	Velará por preservar la morfología del paisaje alterándolo lo menos posible acorde a lo definido en el PTE -05 preservando las zonas agrícolas.

Medidas que deberán ser trasladadas al instrumento de ordenación correspondiente de esta MM.



18.2 PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

La planificación urbanística, en el art. 63 de la normativa del plan general municipal, define la exigencia de implementar medidas correctoras para las situaciones en las que el humo, polvo o ruidos puedan afectar al bienestar del vecindario.

Artículo 63.- PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE
Sin perjuicio de lo dispuesto para las zonas del municipio específicamente protegidas en el Título noveno de la presente Normativa, dedicado al Suelo Rústico, se establecen las siguientes normas generales:

2.- Humos, polvo y ruidos Las chimeneas y demás actividades que puedan producir humos o polvo deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario. No podrán instalarse motores fijos o grupos electrógenos en los comercios, viviendas, edificios con locales públicos en general, cualquiera que sea su potencia, incluyendo las instalaciones de aireación y refrigeración, sin la previa autorización municipal que deberá incorporar las medidas correctoras necesarias.

Como vemos en la tabla que se expone a continuación, la acción motivada por la ALTERNATIVA 2 incluye los efectos que el PGOSBDT'96 contempla, levantamiento de polvo y ruidos generados por obras de urbanización.

EFECTOS		MEDIDAS CORRECTORAS
1	Levantamiento de polvo durante la ejecución de las obras de urbanización.	Regar el terreno mientras se producen los trabajos que pudiesen levantar el polvo.
2	Se incrementará por el ruido de la obra.	Realizar los trabajos y actividades en momentos del día en los que se genere la mínima molestia posible.

Con el objetivo de minimizar los efectos negativos se han descrito dos medidas correctoras que dada la naturaleza de los efectos serán suficiente para que durante el tiempo que duren las tareas de ejecución de las obras no se genere molestias para los vecinos.

Por último, en relación con las medidas correctoras, referidas a las edificaciones existentes sin título habilitante que las ampare, deben adecuarse a las determinaciones contenidas en la LSyENPC'17 de aplicación directa ya que tanto el PIO-GC como el PGOSBDT'96 no se encuentran adaptados a dicha ley.

Dado que el Borrador del Plan trata de la ordenación de un concreto asentamiento rural no procede la aplicación dichas medidas correctoras, pues la ALTERNATIVA 2 seleccionada prevé la inclusión de todas las edificaciones existentes en el asentamiento rural propuesto así como aquellas edificaciones situadas menos de 200 metros de la delimitación del ámbito por aplicación del art. 35.2, siendo únicamente aplicable la disposición adicional quinta en el caso de construcción de futuras edificaciones no amparadas por licencia e incumpliendo las determinaciones de ordenación de la ordenación pormenorizada del asentamiento rural.

Dicha ley prevé, en su Disposición adicional quinta, que la revisión o modificaciones del planeamiento con edificaciones que no quedaran comprendidas en suelo urbano o rústico de asentamiento o que, aun en estos supuestos, resultaran disconformes con el planeamiento deberán contener un catálogo comprensivo de las edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997, de 31 de enero del Gobierno de Canarias, en su caso.

19. PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL. MEDIDAS PARA EL SEGUIMIENTO Y VERIFICACIÓN DE LOS EFECTOS AMBIENTALES NO PREVISTOS.

El Programa de Vigilancia Ambiental propuesto (en adelante PVA), tiene un carácter muy básico, como no debe ser de otra manera, por cuanto una modificación menor del planeamiento no debe afectar al planeamiento

vigente propuesto y considerado en la zona del asentamiento poblacional que se pretende ordenar de «ISLA JAMAICA».

19.1 OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.

El objetivo del presente Programa de Vigilancia Ambiental es el establecer UN SISTEMA que garantice el cumplimiento de las medidas preventivas, protectoras y correctoras contenidas en el Documento Ambiental Estratégico. Para ello, se hace necesaria tanto la planificación sistemática de las labores de seguimiento ambiental, como de una organización de la información necesaria para el estudio de la evolución de los impactos medioambientales.

Con el establecimiento de este Plan de Seguimiento y Control se pretende comprobar la realización de las medidas protectoras y correctoras propuestas, proporcionar información inmediata acerca de los valores críticos fijados para los indicadores de impactos preseleccionados, proporcionar información a usar en la verificación de los impactos establecidos y, por último, proporcionar información acerca de la efectividad de las medidas correctoras adoptadas.

Además, se pretende controlar la aparición de impactos ambientales no previstos, con el fin de reaccionar a tiempo y diseñar las oportunas medidas de prevención, protección, corrección y compensación de impactos ambientales que pudieran detectarse con posterioridad. De igual forma, el PVA podrá incluir cuantas consideraciones estime oportuno el órgano ambiental competente.

19.2 INDICADORES DE IMPACTO Y PARÁMETROS DE CONTROL.

Este Programa de Vigilancia Ambiental se estructura en base a cuatro etapas que se señalan a continuación:

- Etapa de Verificación: en la que se comprueba que se han adoptado todas las medidas correctoras propuestas en el Estudio Ambiental.
- Etapa de Seguimiento y control: se comprueba el funcionamiento de las medidas correctoras en relación con los impactos previstos, para lo que se especificarán las relaciones “causa-efecto” detectadas, los indicadores de impacto a controlar y las campañas de medidas a realizar, determinándose la periodicidad de estas últimas y la metodología a seguir.
- Etapa de Redefinición del Programa de Vigilancia Ambiental: se asegurará la adopción de nuevas medidas correctoras y/o modificación de las previstas en función de los resultados del seguimiento de los impactos residuales, de aquellos que se hayan detectado con datos de dudosa fiabilidad y de los impactos no previstos que aparezcan; pudiéndose modificar la periodicidad, incluso eliminar la necesidad de efectuar las mediciones propuestas en función de los resultados que se vayan obteniendo, se hayan adoptado o no medidas correctoras.
- Etapa de emisión y remisión de informes: se especifica la periodicidad de la emisión de los informes y su remisión al Órgano Sustantivo y Ambiental actuante.

Mediante la Etapa de Redefinición y tras la valoración de los datos obtenidos en las etapas anteriores, se pueden establecer nuevas medidas correctoras o de protección, e incluso, si fuera necesario, la exclusión de alguna de ellas.

Finalmente, la Etapa de Emisión y Remisión de Informes, corresponde a la elaboración de los informes en función del factor ambiental, para su posterior remisión al órgano sustantivo y ambiental, con una periodicidad específica.



19.3 OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.

La realización del seguimiento se basará en la formulación de indicadores, los cuales proporcionarán la forma de estimar, de manera cuantificada y simplificada (en la medida de lo posible) la realización de las medidas previstas y sus resultados.

Pueden existir dos tipos de indicadores, dependiendo de las mediciones a realizar:

- Indicadores de realizaciones (**etapa de verificación**), que miden la aplicación y ejecución de las medidas correctoras.
- Indicadores de eficacia (**etapa de seguimiento y control**), que miden los resultados obtenidos con la aplicación de la medida correctora correspondiente.

A continuación, se recogen los parámetros que como mínimo serán objeto de control en el Programa de Vigilancia Ambiental, estos son:

- Limitar al mínimo las acciones de desmonte o corte de ladera y las que se ejecuten, que deberán realizarse dentro de las buenas prácticas constructivas y siempre del lado de la seguridad.
- Dotar al territorio de las infraestructuras necesarias para una correcta gestión de los residuos.
- Regar el terreno mientras se producen los trabajos de excavaciones/desmontes.
- Realizar los trabajos y actividades en momentos del día en los que se genere la mínima molestia posible.
- Velar por preservar la morfología del paisaje alterándolo lo menos posible acorde a lo definido en el P.A.R 01 del PTE -05. Determinaciones recogidas en el documento de ordenación.

Cada uno de estos factores ha sido contemplado en un apartado anterior y se ha determinado para cada uno de ellos una serie de Medidas Correctoras y Protectoras adecuadas para reducir, eliminar o compensar su efecto negativo.

El Programa de Vigilancia consistirá en la realización de una campaña de seguimiento anual en la que se constatará el adecuado desarrollo de las determinaciones de la MM, recogándose expresamente las consideraciones dadas, en lo referido al mantenimiento, inafección y seguridad respecto a las actividades y los usos colindantes más significativos.

Este Programa de Vigilancia Ambiental será desarrollado por técnico competente y podrá incluir aspectos que en base a su experiencia pueden resultar significativos para el adecuado desarrollo ambiental del ámbito y/o contemplará aquellos derivados de lo que a bien tenga indicar la Consejería de Política Territorial, Seguridad e Igualdad.

En Gran Canaria, a 16 de mayo de 2024

KURSON
GHATTAS
ANA -
43652505T

Firmado digitalmente por KURSON GHATTAS ANA - 43652505T Fecha: 2024.05.16 20:54:47 +01'00'

Ana Kursón Ghattas
Arquitecto
Colegiado C.O.A.G.C. N.º 1398

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha:	16-05-2024 20:54:47
Registrado en:	ENTRADA - N°: 2024-012439	Fecha:	17-05-2024 00:10
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA			
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:45		Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:38	



20. ANEXO N.º 1
ESPECIES PROTEGIDAS

Modificación Menor del PGO_Ámbito: «ISLA JAMAICA»
Municipio de San Bartolomé de Tirajana

Documento Ambiental Estratégico

El presente documento es copia de su original del que es autora Ana Kurson Ghattas, arquitecto de profesión, propietaria del copyright © del presente documento cuya actividad profesional se desarrolla con el nombre comercial de KURSON ARCHITECTURE CONSULTING. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción, publicación o cesión a terceros requerirá autorización expresa de su autora a la cual pertenece su propiedad como Capital Intelectual, formando parte del activo intangible intelectual empresarial, quedando en cualquier caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

58

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha:	16-05-2024 20:54:47	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-012439	Fecha:	17-05-2024 00:10	
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA				
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:45				

- 62/86 -

Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:38



INFORME DE ESPECIES PROTEGIDAS

Fecha: 22/02/2024

MAPA DE SITUACIÓN - CUADRÍCULA DE 500x500 m.

Ámbito: Gran Canaria

Coordenadas UTM del centro de la cuadrícula: x=438250.0 y=3073250.0



Escala 1:12.500



Escala 1:12.500

GRAFCAN



INFORME DE ESPECIES PROTEGIDAS

Fecha: 22/02/2024

RELACIÓN DE ESPECIES PROTEGIDAS PRESENTES EN LA CUADRÍCULA

Nombre científico	Nombre común	Endémica	Origen
Ardea cinerea	Garza real	x	Nativo Seguro (NS)
Egretta garzetta	Garceta común	x	Nativo Seguro (NS)

INFORMACIÓN GENERAL DE LAS ESPECIES PROTEGIDAS

Distribución por islas	EH	LP	LG	TF	GC	FV	LZ
Ardea cinerea	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Egretta garzetta	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Categoría de protección en el Catálogo Español de Especies Amenazadas²

Ardea cinerea	Isla	Categoría
	El Hierro	Régimen de protección especial
	La Palma	Régimen de protección especial
	La Gomera	Régimen de protección especial
	Tenerife	Régimen de protección especial
	Gran Canaria	Régimen de protección especial
	Fuerteventura	Régimen de protección especial
	Lanzarote	Régimen de protección especial
Egretta garzetta	Isla	Categoría
	El Hierro	Régimen de protección especial
	La Palma	Régimen de protección especial
	La Gomera	Régimen de protección especial
	Tenerife	Régimen de protección especial
	Gran Canaria	Régimen de protección especial
	Fuerteventura	Régimen de protección especial
	Lanzarote	Régimen de protección especial

Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas. (BOE nº 46, de 23 de febrero de 2011. Real Decreto 139/2011).

(2) Valores de Categoría de Protección

- En peligro de extinción: taxones o poblaciones cuya supervivencia es poco probable si los factores causales de su actual situación siguen actuando.
- Régimen de protección especial: especies, subespecies y poblaciones que sean merecedoras de una atención y protección particular en función de su valor científico, ecológico, cultural, por su singularidad, rareza, o grado de amenaza, así como aquellas que figuren como protegidas en los anexos de las Directivas y los convenios internacionales ratificados por España.
- Vulnerable: taxones o poblaciones que corren el riesgo de pasar a la categoría anterior en un futuro inmediato si los factores adversos

GRAFCAN



MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ASENTAMIENTO RURAL DENOMINADO «ISLA JAMAICA»

TOMO III_DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

21. PLANOS

- 1.- IA.01/22_ SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. ESTADO ACTUAL.
- 2.- IA.02/22_ DELIMITACIÓN DEL NÚCLEO POBLACIONAL
- 3.- IA.03/22_ MAPA GEOLÓGICO.
- 4.- IA.04/22_ MAPA DE VEGETACIÓN.
- 5.- IA.05/22_ MAPA EDAFOLÓGIA. ÁREAS DE INTERÉS AGRÍCOLA.
- 6.- IA.06/22_ MAPA DE RIESGO SÍSMICO.
- 7.- IA.07/22_ MAPA DE RIESGO DE INCENDIO FORESTAL.
- 8.- IA.08/22_ MAPA DE RIESGO DE LADERAS.
- 9.- IA.09/22_ MAPA DE RIESGO VOLCÁNICO
- 10.-IA.10/22_ ESPECIES PROTEGIDAS.
- 11.-IA.11/22_ MAPA DE PALMERAS (PHOENIX CANARIENSIS)
- 12.-IA.12/22_ MAPA DE OCUPACIÓN DEL SUELO.
- 13.-IA.13/22_ ZONIFICACIÓN DEL PIO-VIGENTE
- 14.-IA.14/22_ PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DEL PAISAJE (PTE-05).
- 15.-IA.15/21_ PLAN TERRITORIAL ESPECIAL AGROPECUARIO (PTE-09).
- 16.-IA.16/21_ PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE CAMPOS DE GOLF (PTE-36A)
- 17.-IA.17/21_ PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA.(PTEOTI).
- 18.-IA.18/22_ RIESGO FLUVIAL
- 19.-IA.19/22_ CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL P.G.O.
- 20.-IA.20/22_ CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL P.G.O. SUPLETORIO (APROBACIÓN INICIAL)
- 21.-IA.21/22_ USOS Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
- 22.-IA.22/22_ IMPACTOS PAISAJÍSTICOS.



DATOS ACTUALES		DATOS DE ORDENACIÓN (ESTIMADOS)	
ZONIFICACIÓN DEL P.I.O. GC	C.2.1; B.a.2; B.b.3; B.b.5	ZONIFICACIÓN DEL P.I.O. GC	C.2.1; B.a.2; B.b.3; B.b.5
SUPERFICIE DELIMITADA POR PGO VIGENTE (m ²)	---	SUPERFICIE DELIMITADA POR PGO VIGENTE (m ²)	SIN DELIMITAR
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES. ÁMBITO DEL NÚCLEO POBLACIONAL (PROVISIONAL)	SIN DETERMINAR	Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES. ÁMBITO DEL ASENTAMIENTO RURAL	50-60
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES. LÍMITE DE 200 M EXTERIORES AL NÚCLEO POBLACIONAL	SIN DETERMINAR	Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES. LÍMITE DE 200 M EXTERIORES AL ASENTAMIENTO RURAL	20-30
DENSIDAD ESTIMADA (vías/ha)	SIN DETERMINAR	DENSIDAD ESTIMADA (vías/ha)	3,5-4,5
Nº DE HABITANTES ESTIMADO	SIN DETERMINAR	MÁXIMO Nº DE HABITANTES ESTIMADOS	170-180
SUPERFICIE DE DOTACIONES EXISTENTES (m ²)	---	SUPERFICIE DE DOTACIONES EXISTENTES (m ²)	---
SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES EXISTENTES (m ²)	---	SUPERFICIE DE DOTACIONES EXISTENTES (m ²)	---
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		NORMATIVA	
ORDENANZA P.G.O.U. - CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO	S.R.C.R. - S.R.P.A. - S.R.P.N.	NORMATIVA	
Nº DE PLANTAS	1/2	NORMATIVA	
TIPO DE CUBIERTA	PLANAINCLINADA	NORMATIVA	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	ASILADA/MEDIANERAS	NORMATIVA	

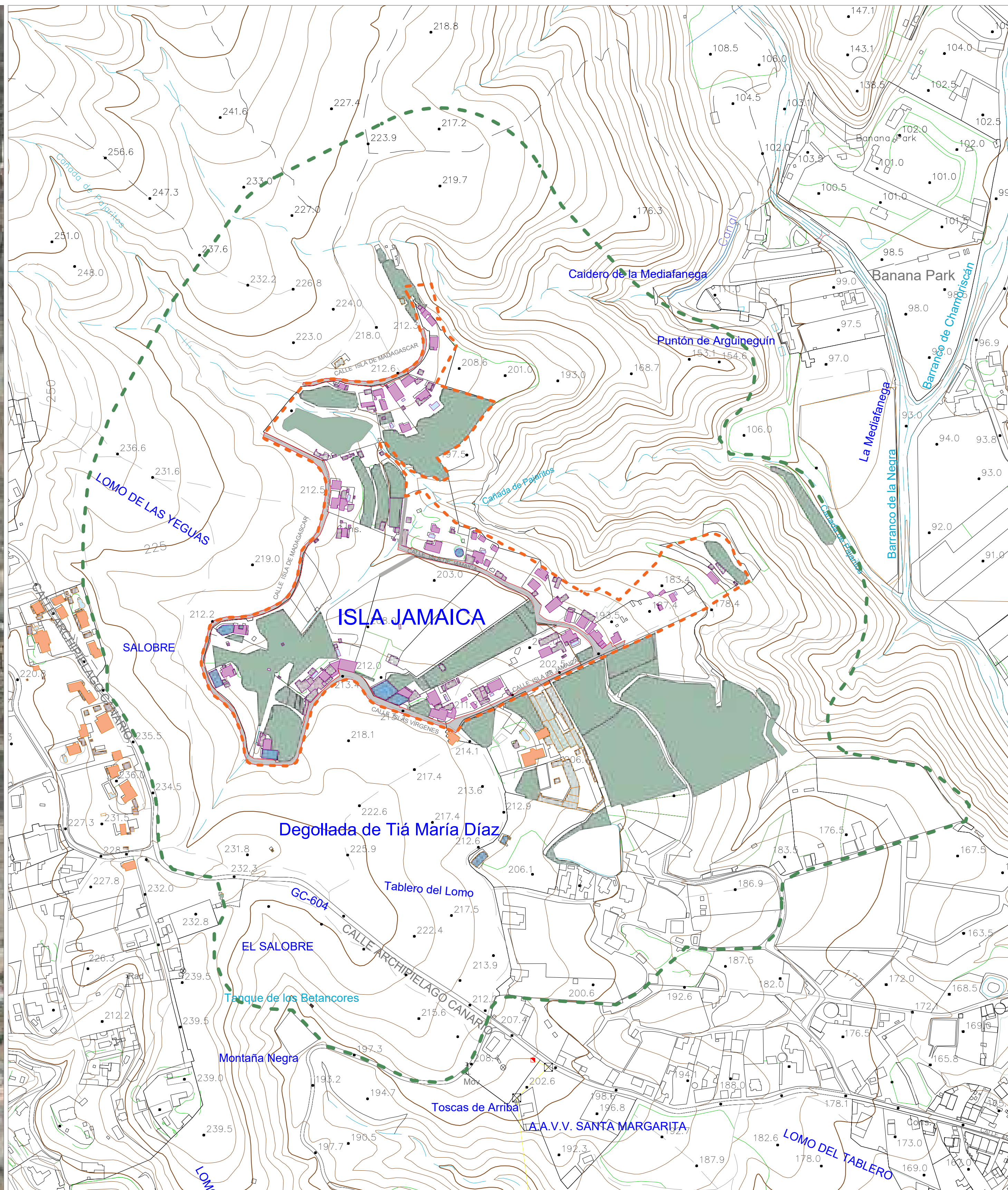
MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - ISLA JAMAICA		Nº proyecto	35_2023	Escala	1:5.000 1:2.000	PLANOS DE INFORMACIÓN AMBIENTAL SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. ESTADO ACTUAL.			
Domicilio social: Vía Montaña Negra 19-B EL SALOBRE 35100, San Bartolomé de Tirajana		PROMOTOR:		Domicilio Profesional: Ctra. Gral. del Cardén nº 100-1* 30719 Las Palmas de GC Tel: 928 80 52 68 - e-mail: estudio@kursion.es		ARCHITECTO COLEGIADO COAGC 01398: Dña. ANA KURSON GHATTAS		MAYO 2024	
ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS									

LEYENDA	
NÚCLEO DE POBLACIÓN INICIAL	---
DELIMITACIÓN ESTIMADA DEL ASENTAMIENTO RURAL	---

MUNICIPIO		ISLA	
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA		GRAN CANARIA	

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. ESTADO ACTUAL

ESC 1:5.000/1:2.000



DATOS ACTUALES				DATOS DE ORDENACIÓN (ESTIMADOS)			
ZONIFICACIÓN DEL P.I.O. GC	C.2.1; B.a.2; B.b.3; B.b.5			ZONIFICACIÓN DEL P.I.O. GC	C.2.1; B.a.2; B.b.3; B.b.5		
SUPERFICIE DELIMITADA POR RDO VIGENTE (m²)	SIN DETERMINAR			SUPERFICIE DELIMITADA POR RDO VIGENTE (m²)	SIN DELIMITAR		
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES. ÁMBITO DEL NÚCLEO POBLACIONAL (PROVISIONAL)	SIN DETERMINAR			Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES. ÁMBITO DEL NÚCLEO POBLACIONAL	50-60		
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES. LÍMITE DE 200 M EXTERIORES AL NÚCLEO POBLACIONAL	SIN DETERMINAR			Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES. LÍMITE DE 200 M EXTERIORES AL NÚCLEO POBLACIONAL	20-30		
DENSIDAD ESTIMADA (v/das/ha)	SIN DETERMINAR			DENSIDAD ESTIMADA (v/das/ha)	3,5-4,5		
Nº DE HABITANTES ESTIMADO	SIN DETERMINAR			MÁXIMO Nº DE HABITANTES ESTIMADOS	170-180		
SUPERFICIE DE DOTACIONES EXISTENTES (m²)				SUPERFICIE DE DOTACIONES EXISTENTES (m²)			
SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES EXISTENTES (m²)				SUPERFICIE DE DOTACIONES EXISTENTES (m²)			
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA				NORMATIVA			
ORDENANZA P.G.O.U. - CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO	S.R.C.R. - S.R.P.A. - S.R.P.N.			ORDENANZA P.G.O.U. - CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO	S.R.C.R. - S.R.P.A. - S.R.P.N.		
Nº DE PLANTAS	1/2			Nº DE PLANTAS	1/2		
TIPO DE CUBIERTA	PLANAINCLINADA			TIPO DE CUBIERTA	PLANAINCLINADA		
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	ASILADA/MEDIANERAS			TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	ASILADA		
MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - ISLA JAMAICA				PLANOS DE INFORMACIÓN AMBIENTAL			
ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS				DELIMITACIÓN DEL NÚCLEO POBLACIONAL			

LEYENDA

DELIMITACIÓN ESTIMADA DEL ASENTAMIENTO RURAL

ÁMBITO DE ESTUDIO

Ubicación del Asentamiento

ISLA JAMAICA

DIN A1

PLANO

IA.02/22

ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398:

MAYO

2024

Domisio Profesional: Ctra. Grl. del Cardén nº 100-11

30719 Las Palmas de GC

Tel: 928 80 52 68 e-mail: estudio@kursion.es

Domisio social: Vía Montaña Negra 15-B

EL SALOBRE 35100 San Bartolomé de Tirajana

ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS

PROMOTOR:

Domisio Profesional: Ctra. Grl. del Cardén nº 100-11

30719 Las Palmas de GC

Tel: 928 80 52 68 e-mail: estudio@kursion.es

ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398:

MAYO

2024

Domisio Profesional: Ctra. Grl. del Cardén nº 100-11

30719 Las Palmas de GC

Tel: 928 80 52 68 e-mail: estudio@kursion.es

Domisio social: Vía Montaña Negra 15-B

EL SALOBRE 35100 San Bartolomé de Tirajana

ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS

PROMOTOR:

Domisio Profesional: Ctra. Grl. del Cardén nº 100-11

30719 Las Palmas de GC

Tel: 928 80 52 68 e-mail: estudio@kursion.es

ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398:

MAYO

2024

Domisio Profesional: Ctra. Grl. del Cardén nº 100-11

30719 Las Palmas de GC

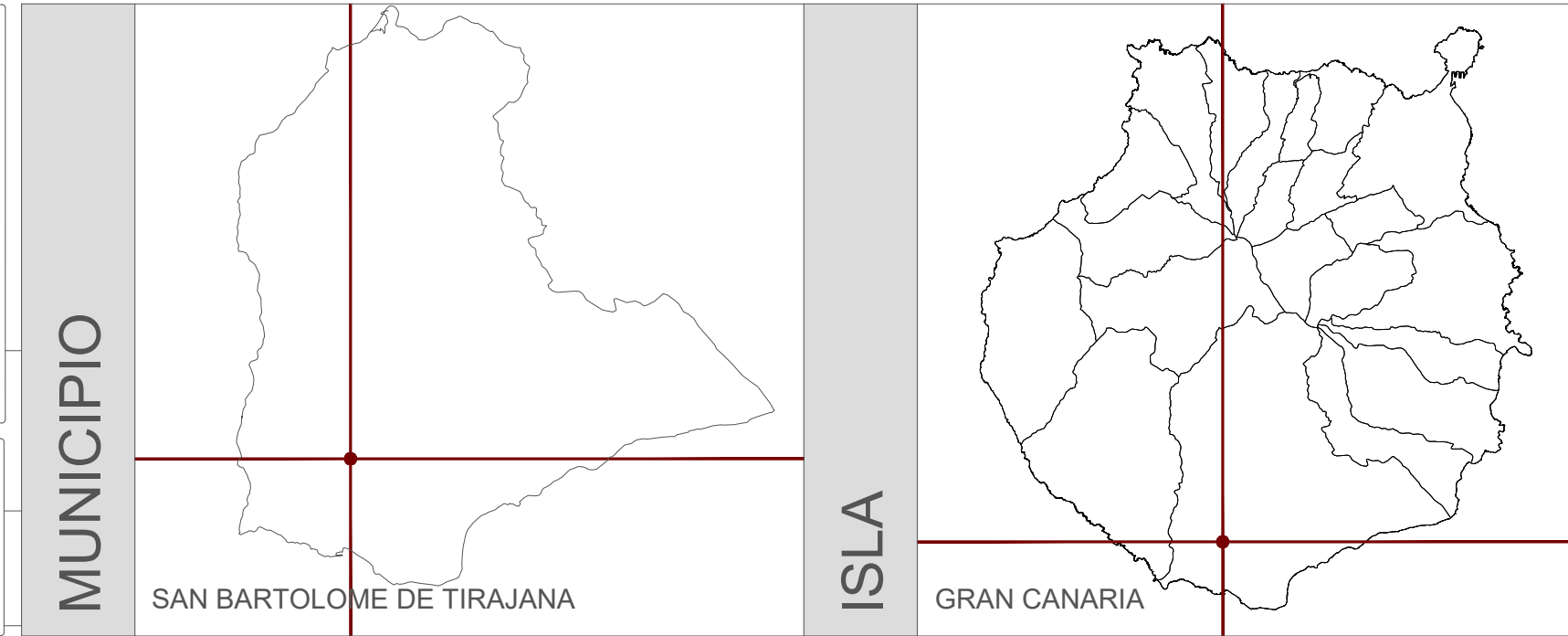
Tel: 928 80 52 68 e-mail: estudio@kursion.es

Domisio social: Vía Montaña Negra 15-B

EL SALOBRE 35100 San Bartolomé de Tirajana

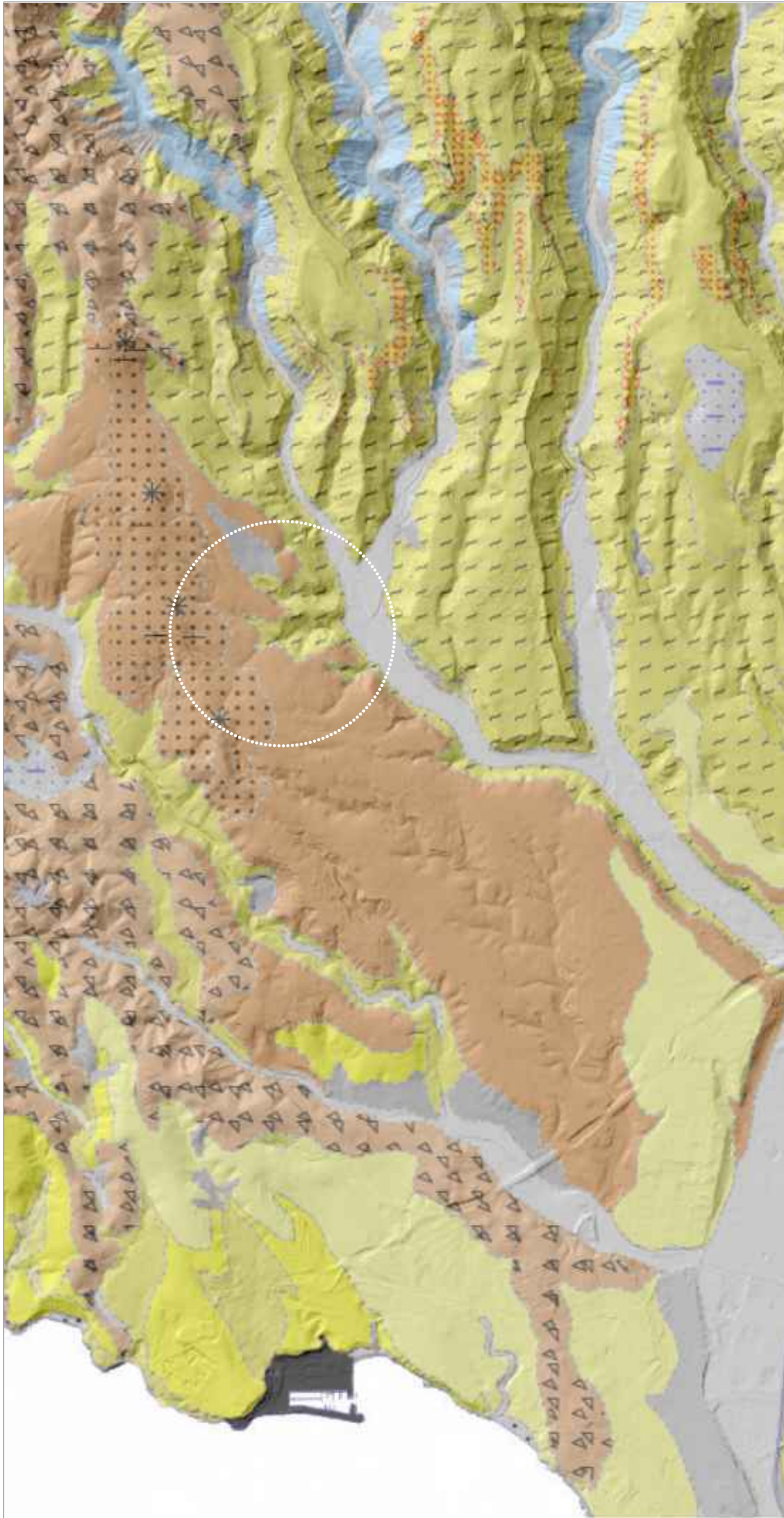
ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS

PROMOTOR:

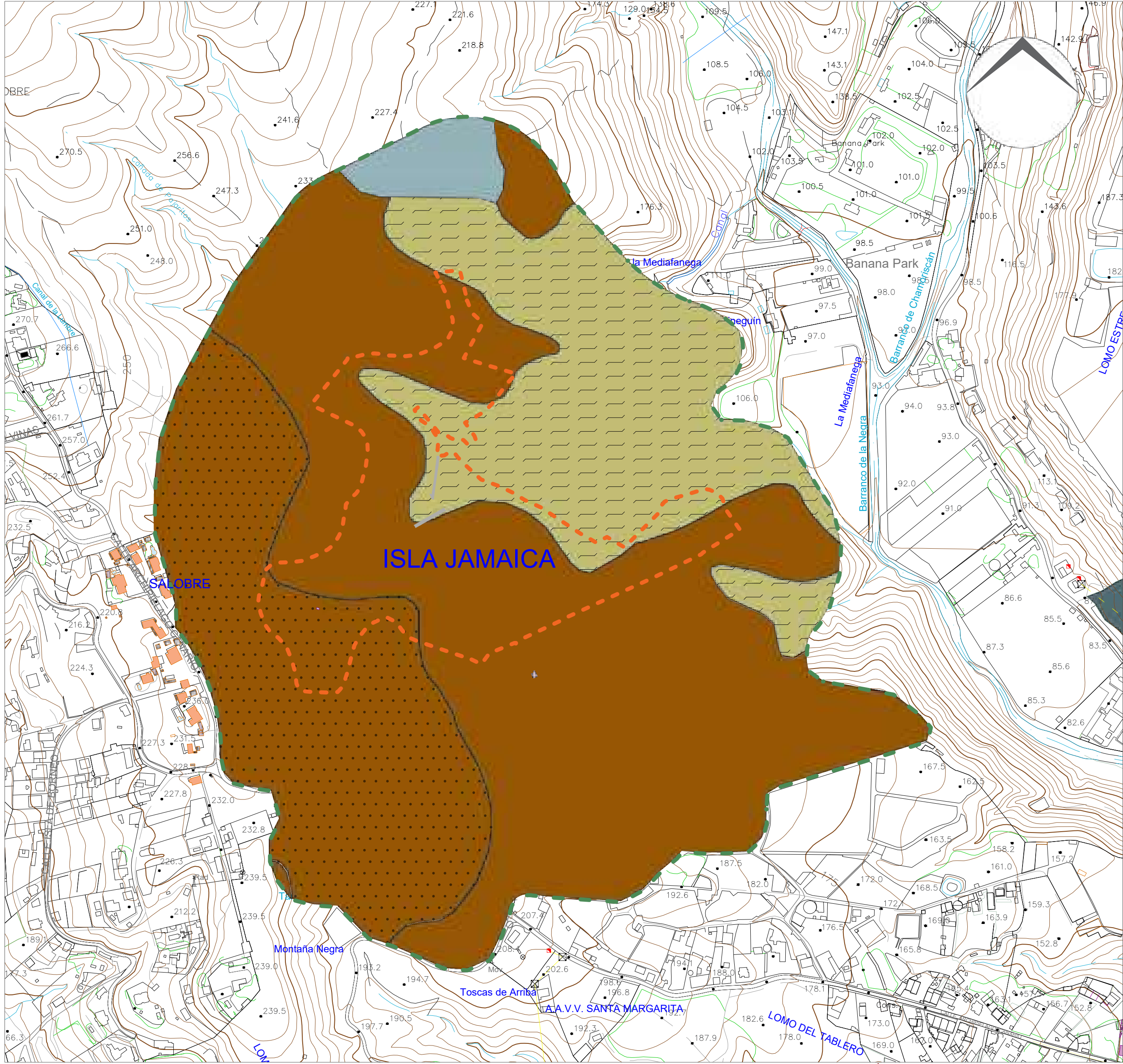


DELIMITACIÓN DEL NÚCLEO POBLACIONAL

ESC 1:4.000 / 1:3.000



MAPA DE VEGETACIÓN. FUENTE: IDE GRAN CANARIA



- DELIMITACIÓN ESTIMADA DEL ASENTAMIENTO RURAL

ÁMBITO DE ESTUDIO AMBIENTAL
- DEPÓSITOS Y DERRUBIOS DE LADERA Y COLUVIONES, A VECES CON ARENAS FOSILÍFERAS.

CONOS DE DEYECCIÓN CON INTERCALACIONES EÓLICAS, GLACIS-CONOS DE COMPOSICIÓN TRAUQUITO-FONOLÍTICA.
- LAVAS BASÁLTICAS, BASÁLTICO OLIVINICO-PIROXÉNICAS, ANKARAMÍTICAS, BASANÍTICAS Y TEFRÍTICAS. HAWAITAS, BENMOREITAS.

CONOS DE TEFRA Y CONOS PIROCLÁSTICOS (LAPILLIS, ESCORIAS Y BOMBAS).

IGNIMBRITAS Y LAVAS FONOLÍTICO-TRAUQUITAS PERALCALINAS.

LEYENDA

MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - ISLA JAMAICA

Nombre de proyecto
Nº Proyecto
Escala

35_2023
1:4.000

PLANOS DE INFORMACIÓN AMBIENTAL
MAPA GEOLÓGICO

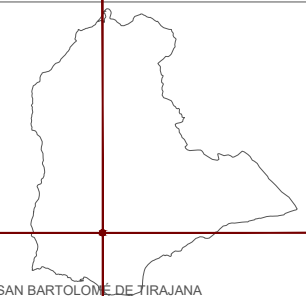
Ubicación del Asentamiento
ISLA JAMAICA

DIN A2

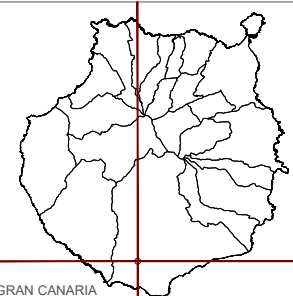
PLANO
IA.03/22



MUNICIPIO



ISLA



MAPA GEOLÓGICO

ESC 1:4.000

ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS

PROMOTOR:

Domicilio Profesional: Ctra. Gral. del Cardón nº 100-1ª
35019 LAS PALMAS DE GC
Tel: 928 60 52 68. e-mail: estudio@kurson.es

ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398:
Dña. ANA KURSON GHATTAS

MAYO
2024

Firmado por: ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2024-012439

Fecha: 16-05-2024 20:54:47
Fecha: 17-05-2024 00:10

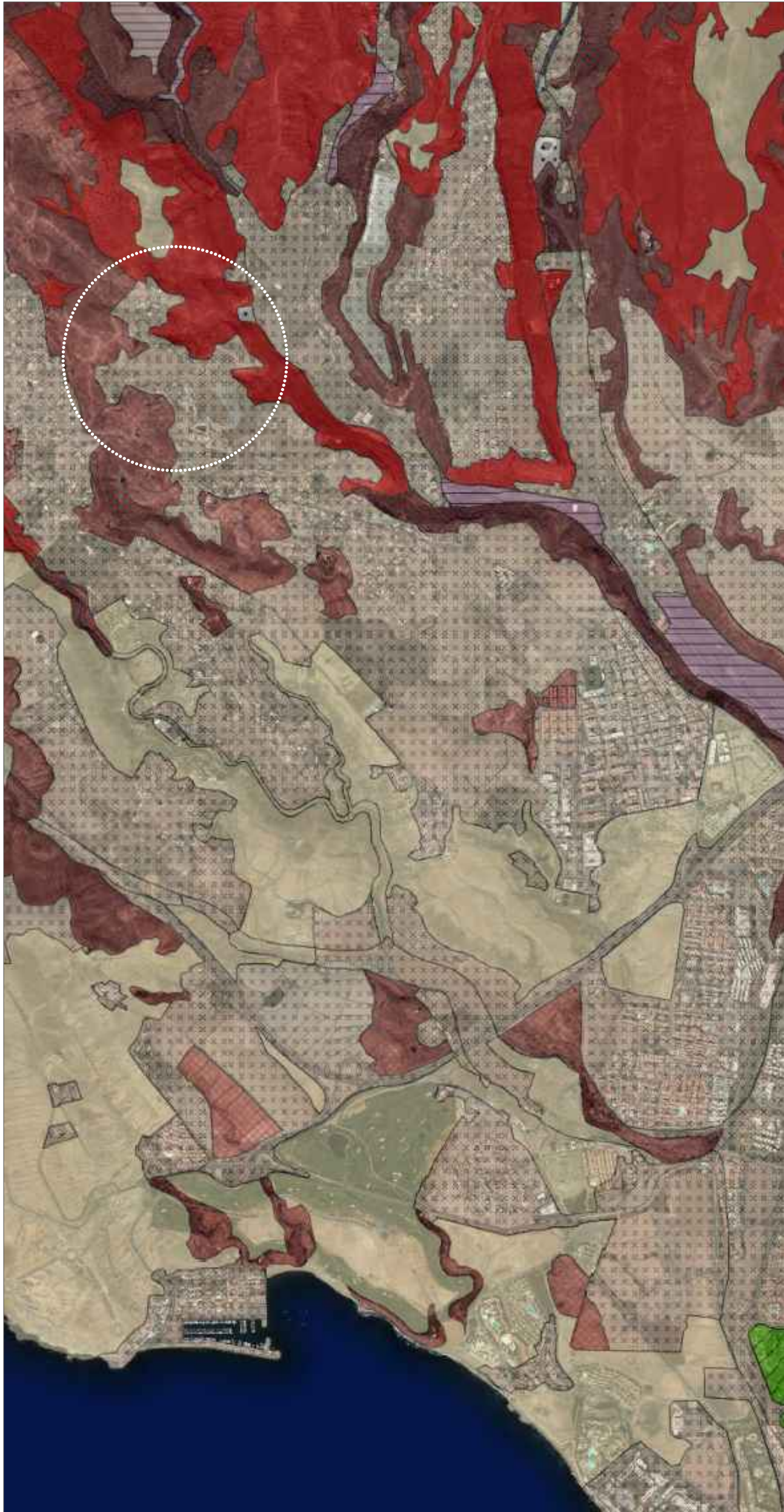
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA
Comprobación CSV: <https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA>

Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:45

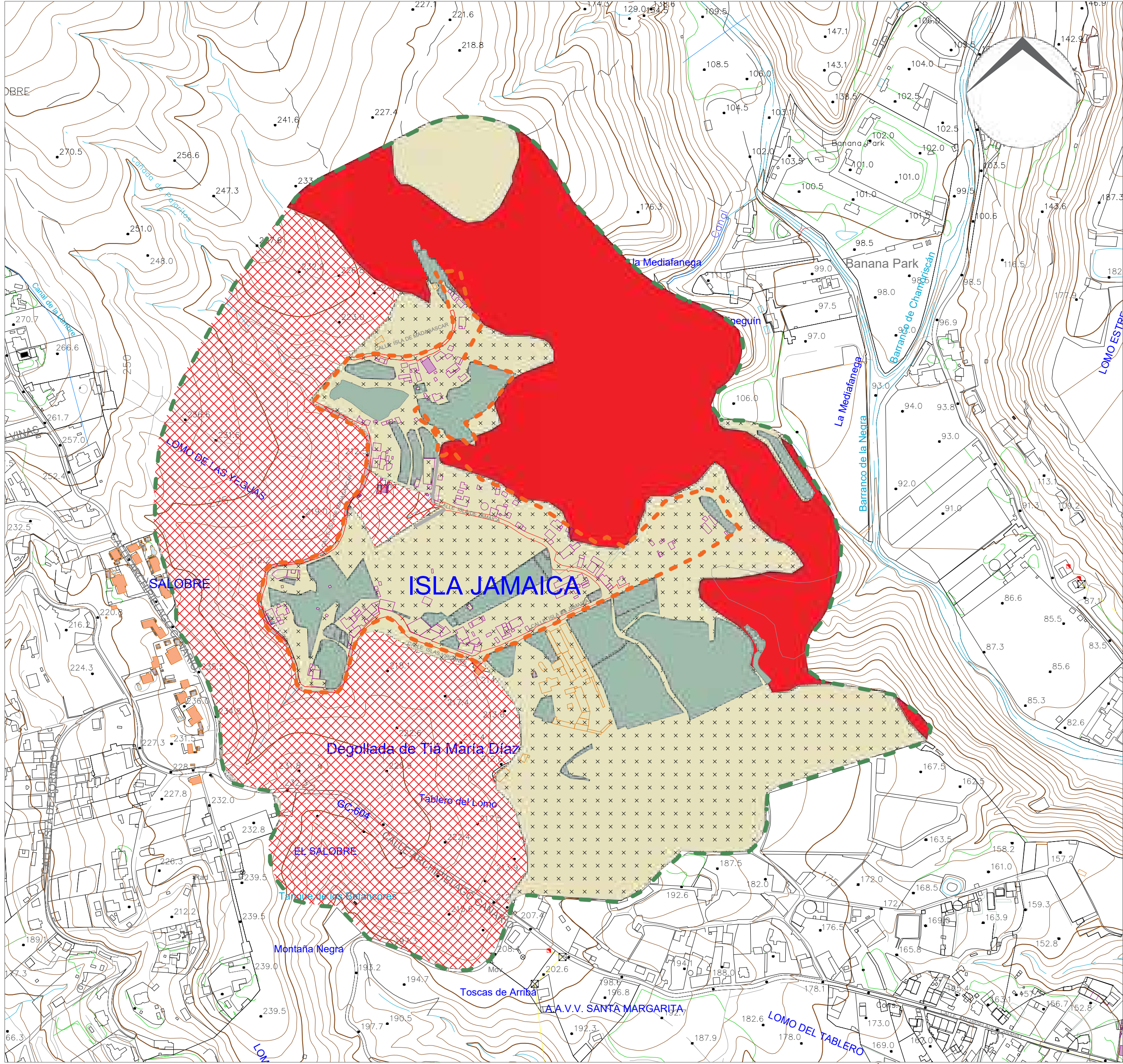
- 67/86 -

Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:38





MAPA DE VEGETACIÓN. FUENTE: IDE GRAN CANARIA



- DELIMITACIÓN ESTIMADA DEL ASENTAMIENTO RURAL
- ÁMBITO DE ESTUDIO AMBIENTAL

COMUNIDAD NITRÓFILA FRUTESCENTE: AHULAGAR - SALADAR BLANCO / CERRILLAL-PANASCAL
MEDIO URBANO, RURAL (CULTIVOS Y CASERÍOS), INDUSTRIAL, ÁREAS DE SERVICIO Y ÁREAS SIN VEGETACIÓN APARENTE

- LEYENDA
- TABAIBAL-CARDONAL
 - BARRILLAL / AHULAGAR - SALADAR BLANCO

MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - ISLA JAMAICA

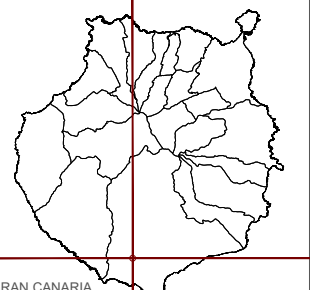
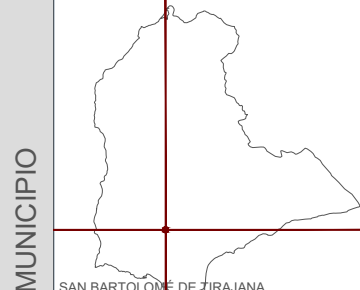
Nombre de proyecto
Nº Proyecto
Escala

PLANOS DE INFORMACIÓN AMBIENTAL
MAPA DE VEGETACIÓN

Ubicación del Asentamiento
ISLA JAMAICA

DIN A2

PLANO
IA.04/22



ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS

PROMOTOR:

Domicilio Profesional: Ctra. Gral. del Cardón nº 100-1ª
35019 LAS Palmas de GC
Tel: 928 60 52 68. e-mail: estudio@kursion.es

ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398:

Dña. ANA KURSON GHATTAS

MAYO

2024

Firmado por: ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2024-012439

Fecha: 16-05-2024 20:54:47
Fecha: 17-05-2024 00:10

Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA
Comprobación CSV: <https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA>

Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:45

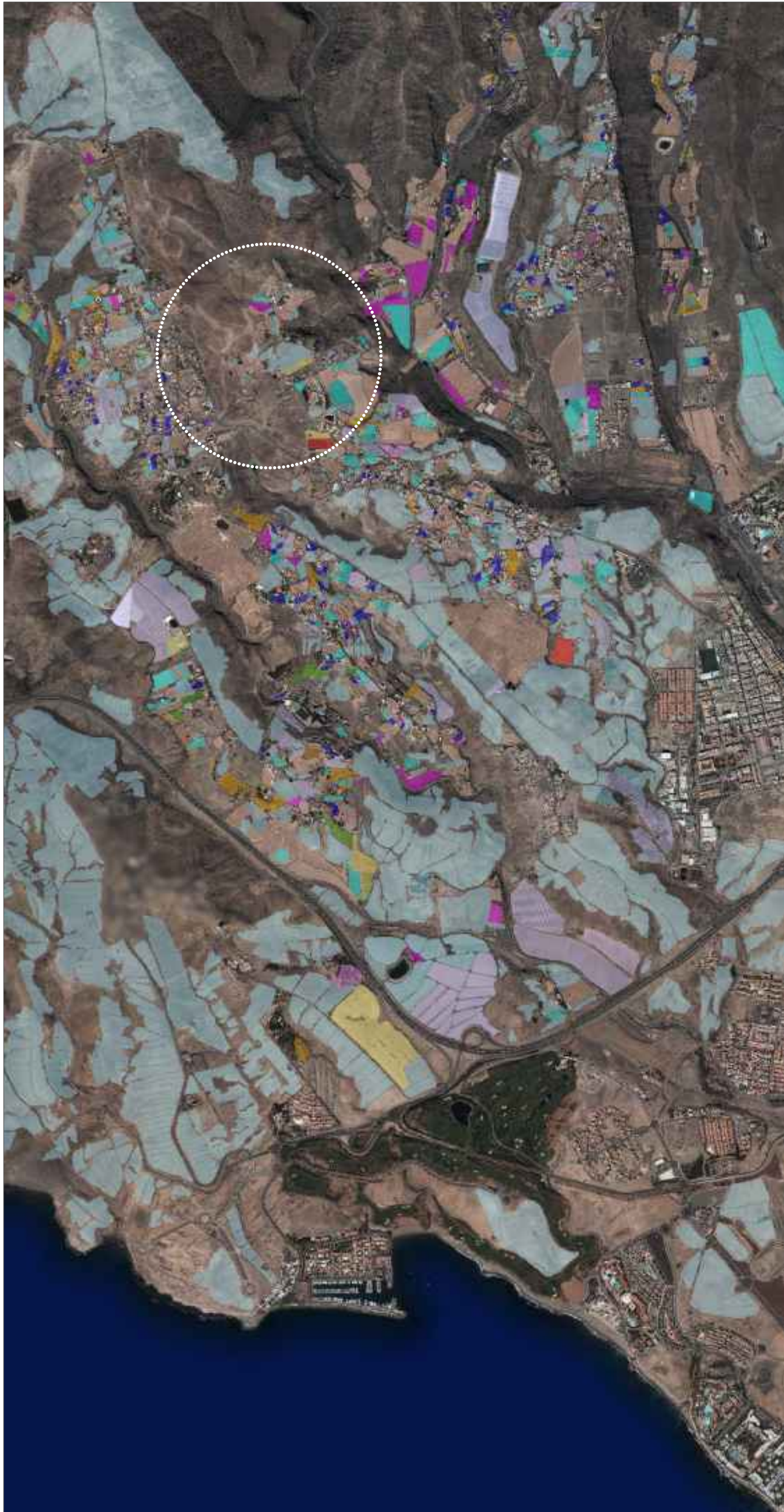
- 68/86 -

Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:38

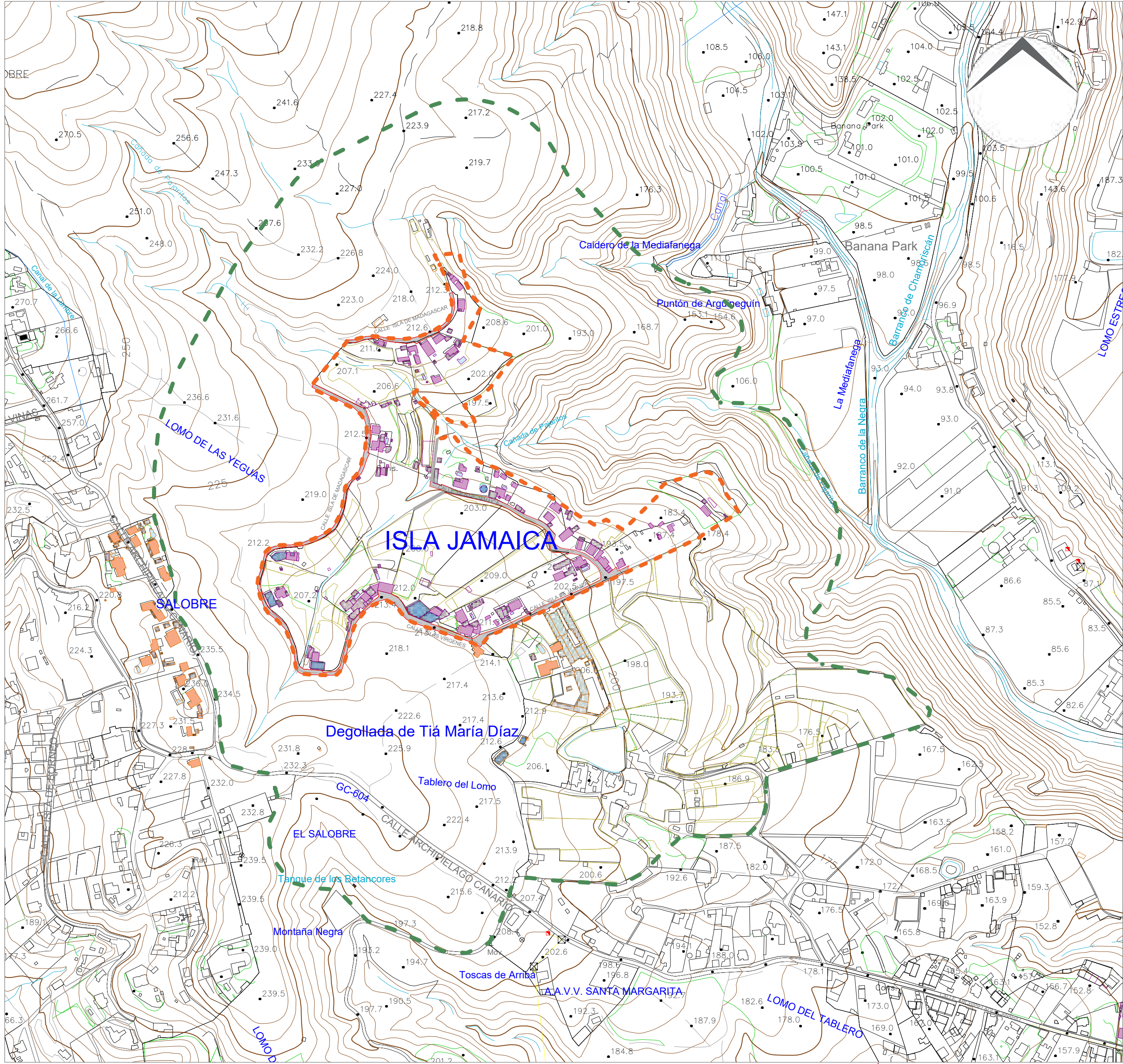


ESC 1:4.000

MAPA DE VEGETACIÓN



MAPA DE CULTIVOS. FUENTE: IDE CANARIAS.



- DELIMITACIÓN ESTIMADA DEL ASENTAMIENTO RURAL
- ÁMBITO DE ESTUDIO AMBIENTAL

- LEYENDA**
- | | | |
|----------------------------------|----------------------|--------------------------|
| SUPERFICIE AGRÍCOLA NO UTILIZADA | TOMATE | FRUTALES - CÍTRICOS |
| CEREALES Y LEGUMINOSAS | HUERTAS - HORTALIZAS | FRUTALES - SUBTROPICALES |
| HUERTA - BARBECHO | HUERTO - FAMILIAR | FRUTALES - TEMPLADOS |

MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - ISLA JAMAICA

Nombre de proyecto

Nº Proyecto

Escala

PLANOS DE INFORMACIÓN AMBIENTAL

MAPA EDAFOLÓGICO. ÁREAS DE INTERÉS AGRÍCOLA

Ubicación del Asentamiento

ISLA JAMAICA

DIN A2

PLANO
IA.05/22



MUNICIPIO

SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

ISLA

GRAN CANARIA

ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS

PROMOTOR:

Domicilio Profesional: Ctra. Gral. del Cardón nº 100-1ª
35019 LAS PALMAS DE GC
Tel: 928 60 52 68. e-mail: estudio@kursion.es

ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398:

Dña. ANA KURSON GHATTAS

MAYO

2024

Firmado por: ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa

Registrado en: ENTRADA - Nº: 2024-012439

Fecha: 16-05-2024 20:54:47

Fecha: 17-05-2024 00:10

Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA
Comprobación CSV: <https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA>

Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:45

- 69/86 -

Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:38

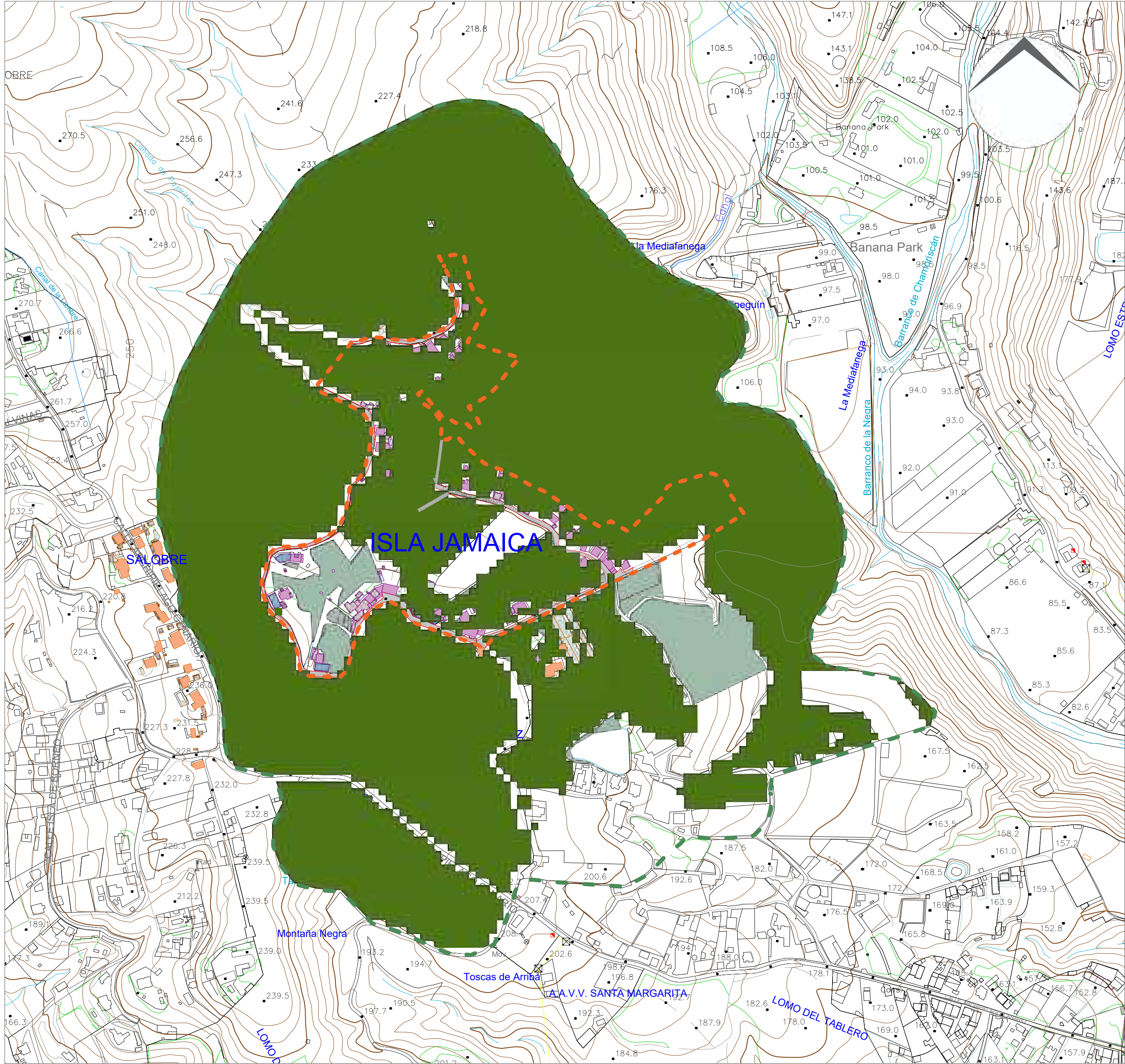


MAPA EDAFOLÓGICO. ÁREAS DE INTERÉS AGRÍCOLA

ESC 1:4.000

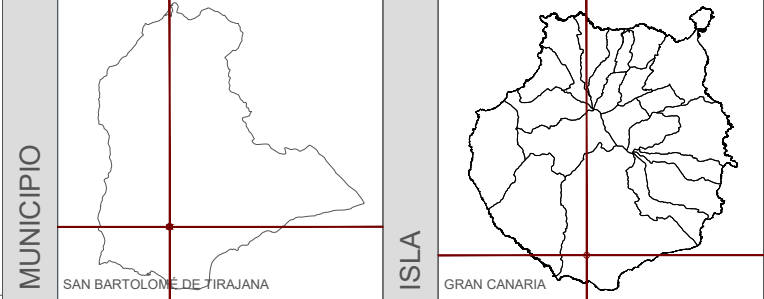


MAPA DE RIESGO SÍSMICO. FUENTE: IDE GRAN CANARIA



- DELIMITACIÓN ESTIMADA DEL ASENTAMIENTO RURAL
- ÁMBITO DE ESTUDIO AMBIENTAL

- LEYENDA
- MUY BAJO
 - BAJO



MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - ISLA JAMAICA

Nombre de proyecto
Nº Proyecto
35_2023

Escala
1:4.000

PLANOS DE INFORMACIÓN AMBIENTAL
MAPA DE RIESGO SÍSMICO

Ubicación del Asentamiento
ISLA JAMAICA

DIN A2

PLANO
IA.06/22



PROMOTOR:

ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS

Domicilio Profesional: Ctra. Gral. del Cardén nº 100-1ª
35019 LAS PALMAS DE GC
Tel: 928 60 52 68. e-mail: estudio@kursion.es

ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398:
Dña. ANA KURSON GHATTAS

MAYO
2024

Firmado por: ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2024-012439

Fecha: 16-05-2024 20:54:47
Fecha: 17-05-2024 00:10

Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA
Comprobación CSV: <https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA>

Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:45

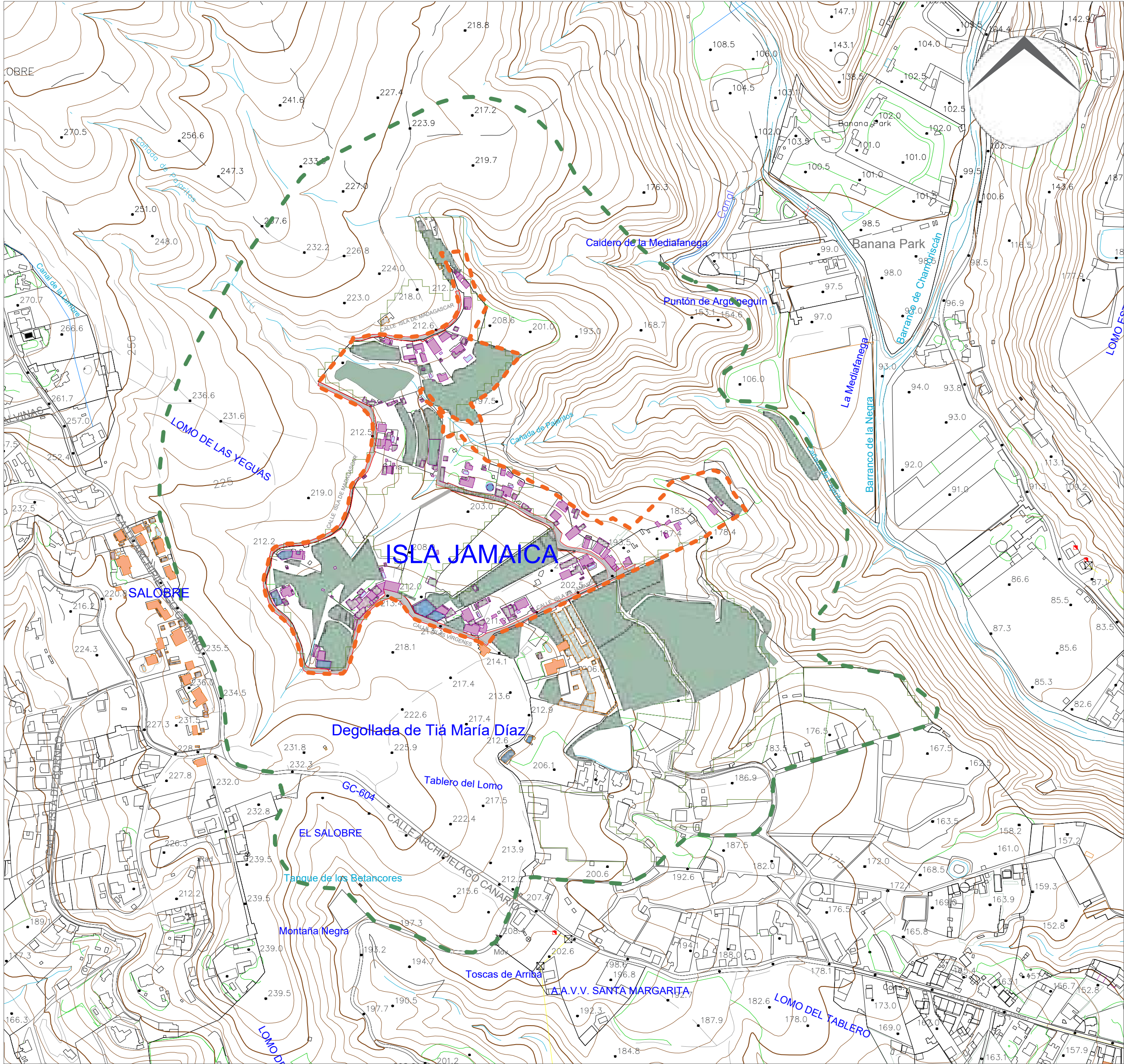
- 70/86 -

Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:38



ESC 1:4.000

MAPA DE RIESGO SÍSMICO



DELIMITACIÓN ESTIMADA DEL ASENTAMIENTO RURAL
ÁMBITO DE ESTUDIO AMBIENTAL

MUY BAJO
SIN AFECCIÓN

LEYENDA
MUY BAJO

MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - ISLA JAMAICA

Nº Proyecto
35_2023

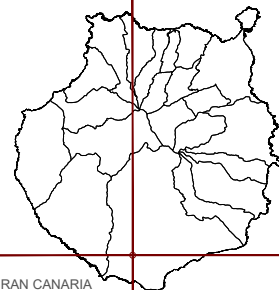
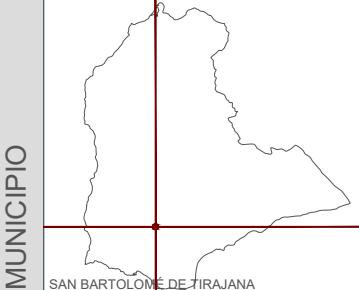
Escala
1:4.000

PLANOS DE INFORMACIÓN AMBIENTAL
MAPA DE RIESGO DE INCENDIO FORESTAL

Ubicación del Asentamiento
ISLA JAMAICA

DIN A2

PLANO
IA.07/22



PROMOTOR:
ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS

Domicilio Profesional: Ctra. Gral. del Cardón nº 100-1ª
35019 LAS PALMAS DE GC
Tel: 928 60 52 68. e-mail: estudio@kursion.es

ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398:
Dña. ANA KURSON GHATTAS

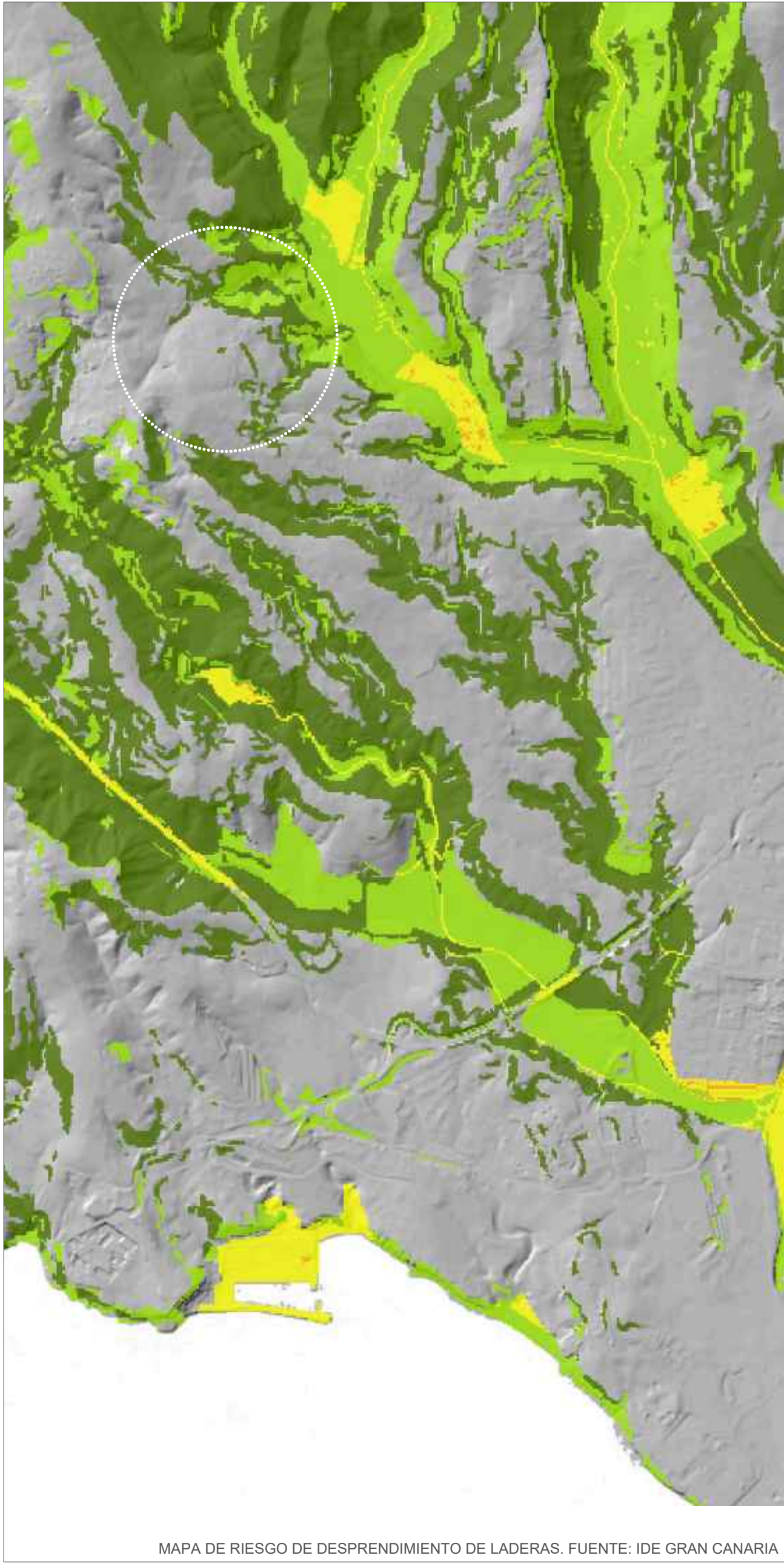
MAYO
2024

Firmado por: ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2024-012439

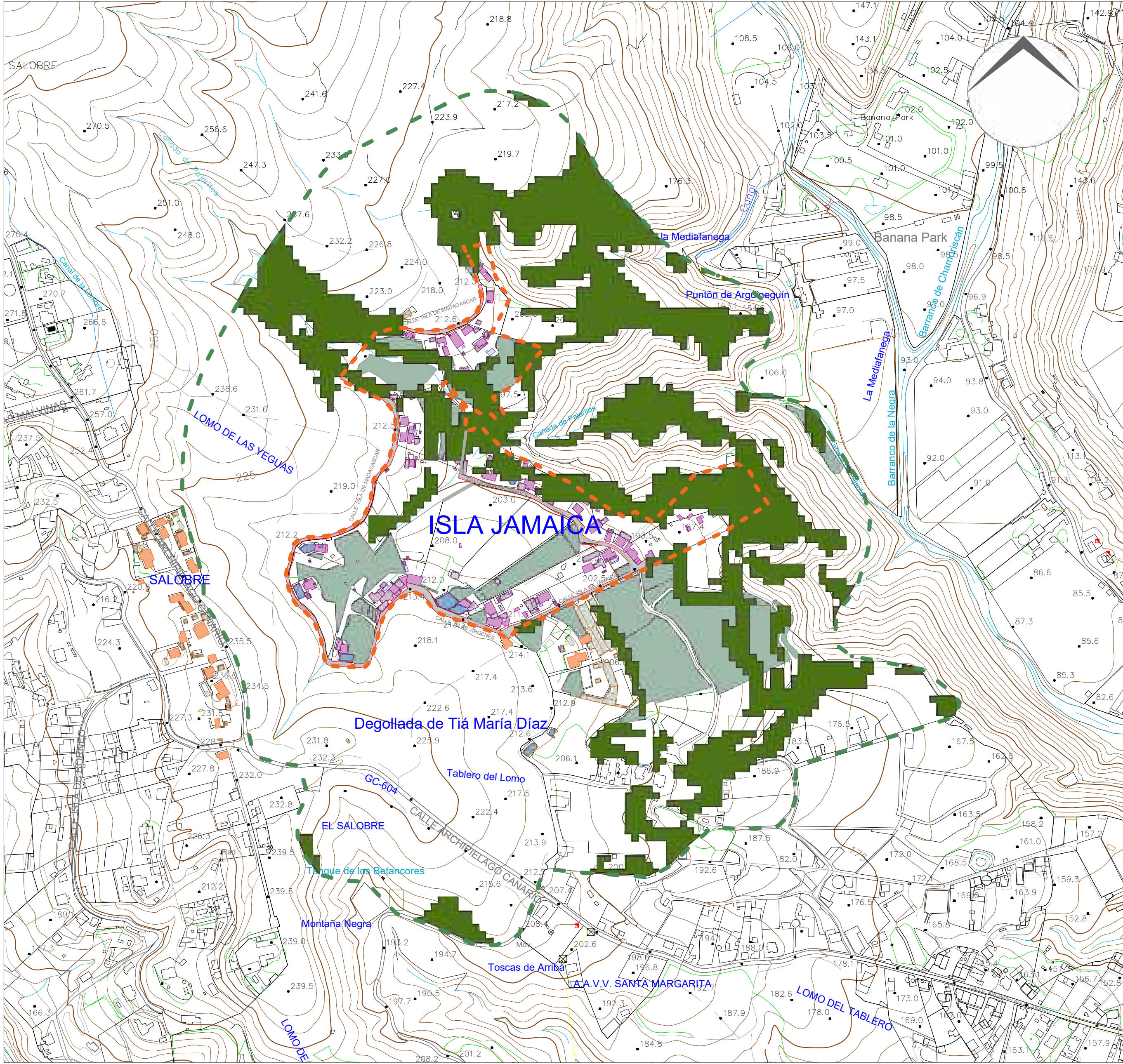
Fecha: 16-05-2024 20:54:47
Fecha: 17-05-2024 00:10

Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA
Comprobación CSV: <https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA>





MAPA DE RIESGO DE DESPRENDIMIENTO DE LADERAS. FUENTE: IDE GRAN CANARIA



- DELIMITACIÓN ESTIMADA DEL ASENTAMIENTO RURAL
--- ÁMBITO DE ESTUDIO AMBIENTAL

- SIN AFECCIÓN MUY BAJO BAJO

- LEYENDA
MUY BAJO
BAJO

MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - ISLA JAMAICA

Nº Proyecto
35_2023

Escala
1:4.000

PLANOS DE INFORMACIÓN AMBIENTAL
MAPA DE RIESGO DE LADERAS

Ubicación del Asentamiento
ISLA JAMAICA

DIN A2

PLANO
IA.08/22



MUNICIPIO
SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

ISLA
GRAN CANARIA

PROMOTOR:
ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS

Domicilio Profesional: Ctra. Gral. del Cárden nº 100-1ª
35019 LAS PALMAS DE GC
Tel: 928 60 52 68. e-mail: estudio@kursion.es

ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398:
Dña. ANA KURSON GHATTAS
MAYO 2024

Firmado por: ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2024-012439

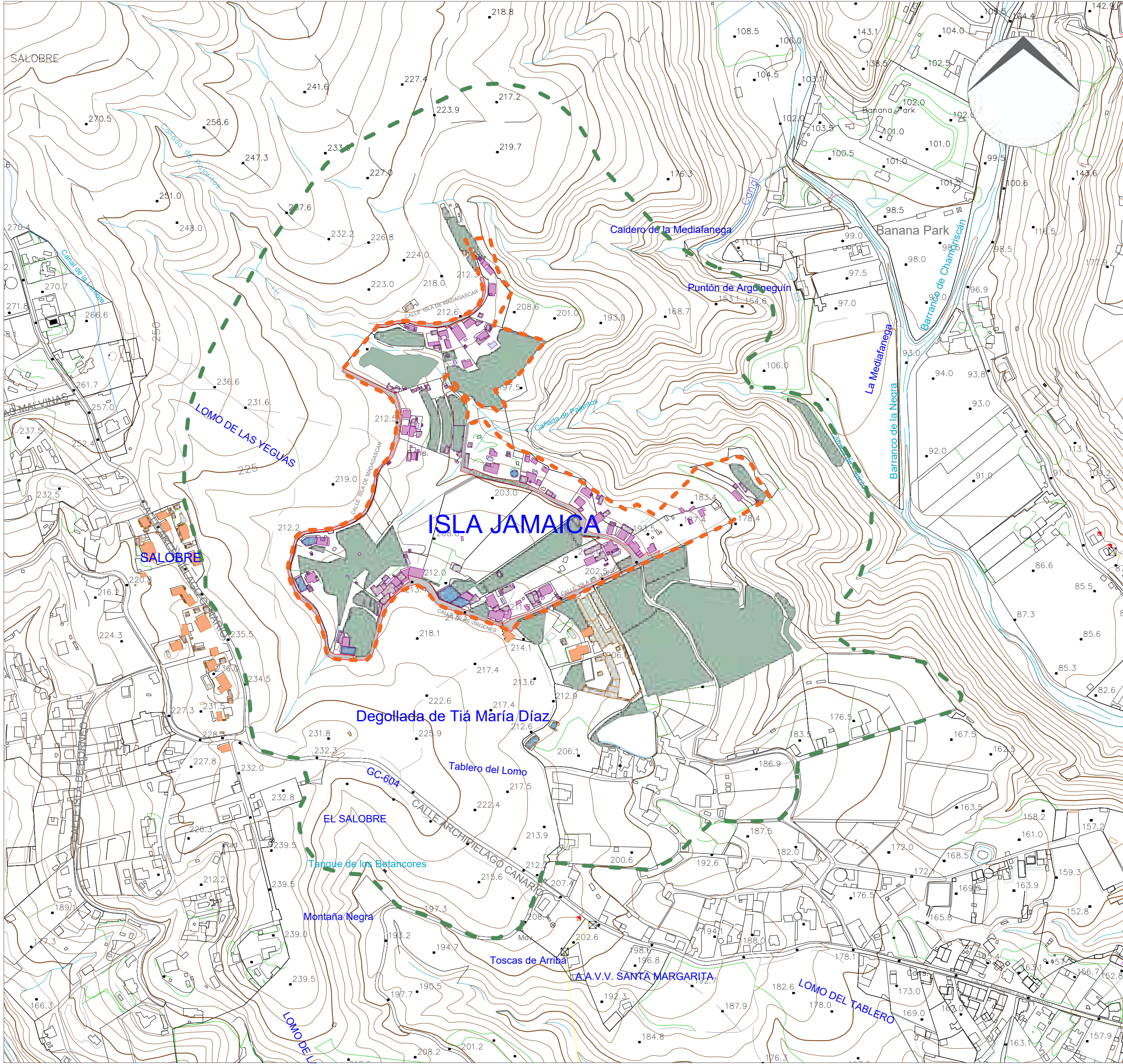
Fecha: 16-05-2024 20:54:47
Fecha: 17-05-2024 00:10

Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA
Comprobación CSV: <https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA>





MAPA DE RIESGO VOLCÁNICO. FUENTE: IDE GRAN CANARIA



- DELIMITACIÓN ESTIMADA DEL ASENTAMIENTO RURAL
- ÁMBITO DE ESTUDIO AMBIENTAL

- LEYENDA
- MUY BAJO
 - BAJO

MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - ISLA JAMAICA

Nombre de proyecto
Nº Proyecto
35_2023

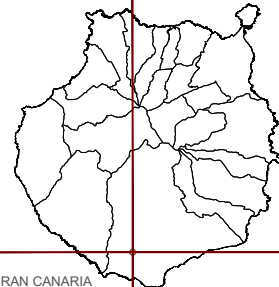
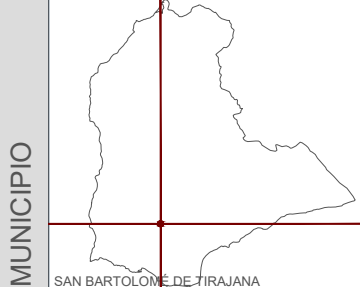
Escala
1:4.000

PLANOS DE INFORMACIÓN AMBIENTAL
MAPA DE RIESGO VOLCÁNICO

Ubicación del Asentamiento
ISLA JAMAICA

DIN A2

PLANO
IA.09/22



PROMOTOR:
ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS

Domicilio Profesional: Ctra. Gral. del Cardón nº 100-1ª
35019 LAS PALMAS DE GC
Tel: 928 60 52 68. e-mail: estudio@kursion.es

ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398:
Dña. ANA KURSON GHATTAS

MAYO
2024

Firmado por: ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2024-012439

Fecha: 16-05-2024 20:54:47
Fecha: 17-05-2024 00:10

Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA
Comprobación CSV: <https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA>

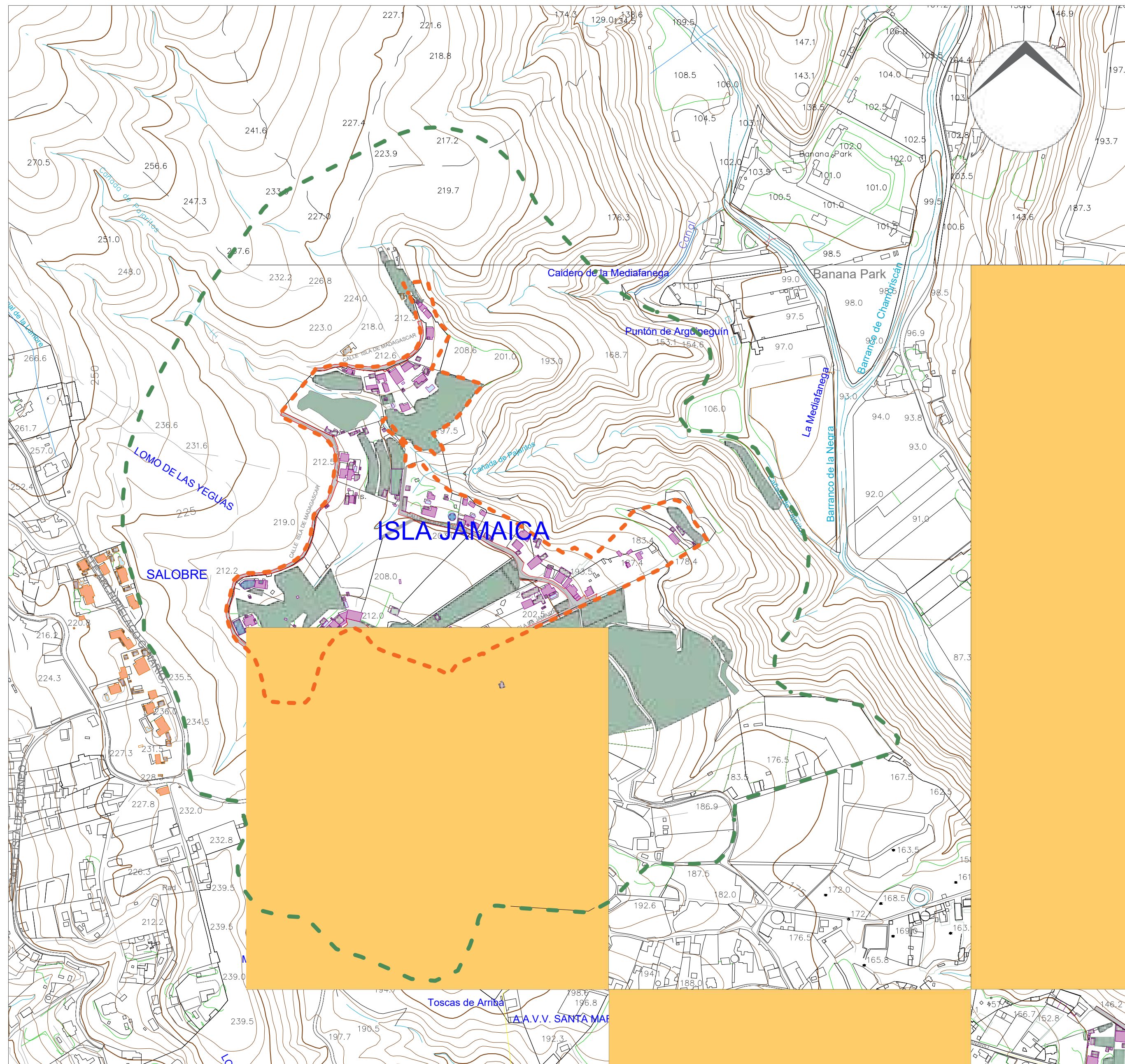
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:45

Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:38





MAPA DE ESPECIES PROTEGIDAS. FUENTE: IDE GRAN CANARIA



 DELIMITACIÓN ESTIMADA DEL ASENTAMIENTO RURAL
 ÁMBITO DE ESTUDIO AMBIENTAL

LEYENDA

DE 1 A 2 ESPECIES: (FILA-COLUMNA:1074-1247) GARZA REAL, GARCETA COMÚN

DE 1 A 2 ESPECIES: (FILA-COLUMNA:1074-1247) PAJARO MORO, CAMACHUELO TROMPETERO

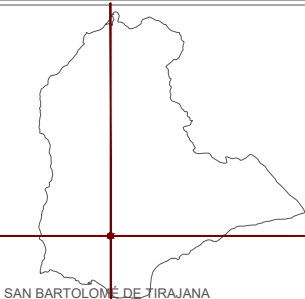
DE 1 A 2 ESPECIES: (FILA-COLUMNA: 1074-1249) PERENQUÉN DE GRAN CANARIA

DE 1 A 2 ESPECIES: (FILA-COLUMNA: 1073-1249) LAGARTO GIGANTE DE GRAN CANARIA, PERENQUÉN DE GRAN CANARIA

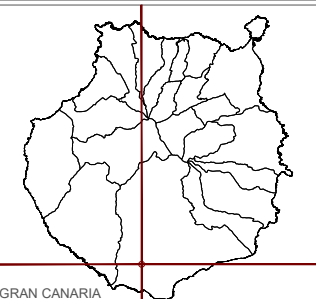
LEYENDA

DE 1 A 2 ESPECIES: (FILA-COLUMNA:1074-1247) GARZA REAL, GARCETA COMÚN
DE 1 A 2 ESPECIES: (FILA-COLUMNA:1074-1247) PÁJARO MORO, CAMACHUELO TROMPETERO
DE 1 A 2 ESPECIES: (FILA-COLUMNA: 1074-1249) PERENQUÉN DE GRAN CANARIA
COLUMNA: 1073-1249) LAGARTO GIGANTE DE GRAN CANARIA, PERENQUÉN DE GRAN CANARIA

MUNICIPIO



ISLA



ESPECIES PROTEGIDAS

ESC 1:4.000

por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa
o en:	ENTRADA - Nº: 2024-012439

Fecha: 16-05-2024 20:54:47
Fecha: 17-05-2024 00:10

Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA
Comprobación CSV: <https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA>

- 74/86 -

Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:38





MAPA DE PALMERAS CANARIAS. FUENTE: IDE CANARIAS



- DELIMITACIÓN ESTIMADA DEL ASENTAMIENTO RURAL
- ÁMBITO DE ESTUDIO AMBIENTAL

- LEYENDA
- PALMERAS EN AMBIENTES URBANOS DOMÉSTICOS
 - PALMERAS EN AMBIENTES DOMÉSTICOS RURALES
 - PALMERAS EN AMBIENTES RURALES

MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - ISLA JAMAICA

Nombre de proyecto
Nº Proyecto
35_2023

Escala
1:4.000

PLANOS DE INFORMACIÓN AMBIENTAL
MAPA DE PALMERAS (PHOENIX CANARIENSIS)

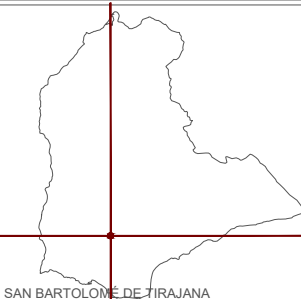
Ubicación del Asentamiento
ISLA JAMAICA

DIN A2

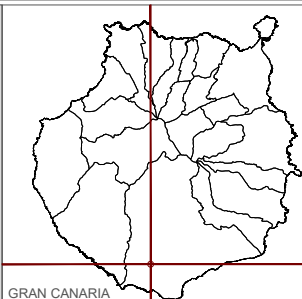
PLANO
IA.11/22



MUNICIPIO



ISLA



PROMOTOR:
ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS

Domicilio Profesional: Ctra. Gral. del Cardón nº 100-1ª
35019 LAS PALMAS DE GC
Tel: 928 60 52 68. e-mail: estudio@kursion.es

ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398:
Dña. ANA KURSON GHATTAS

MAYO
2024

Firmado por: ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2024-012439

Fecha: 16-05-2024 20:54:47
Fecha: 17-05-2024 00:10

Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA
Comprobación CSV: <https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA>

Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:45

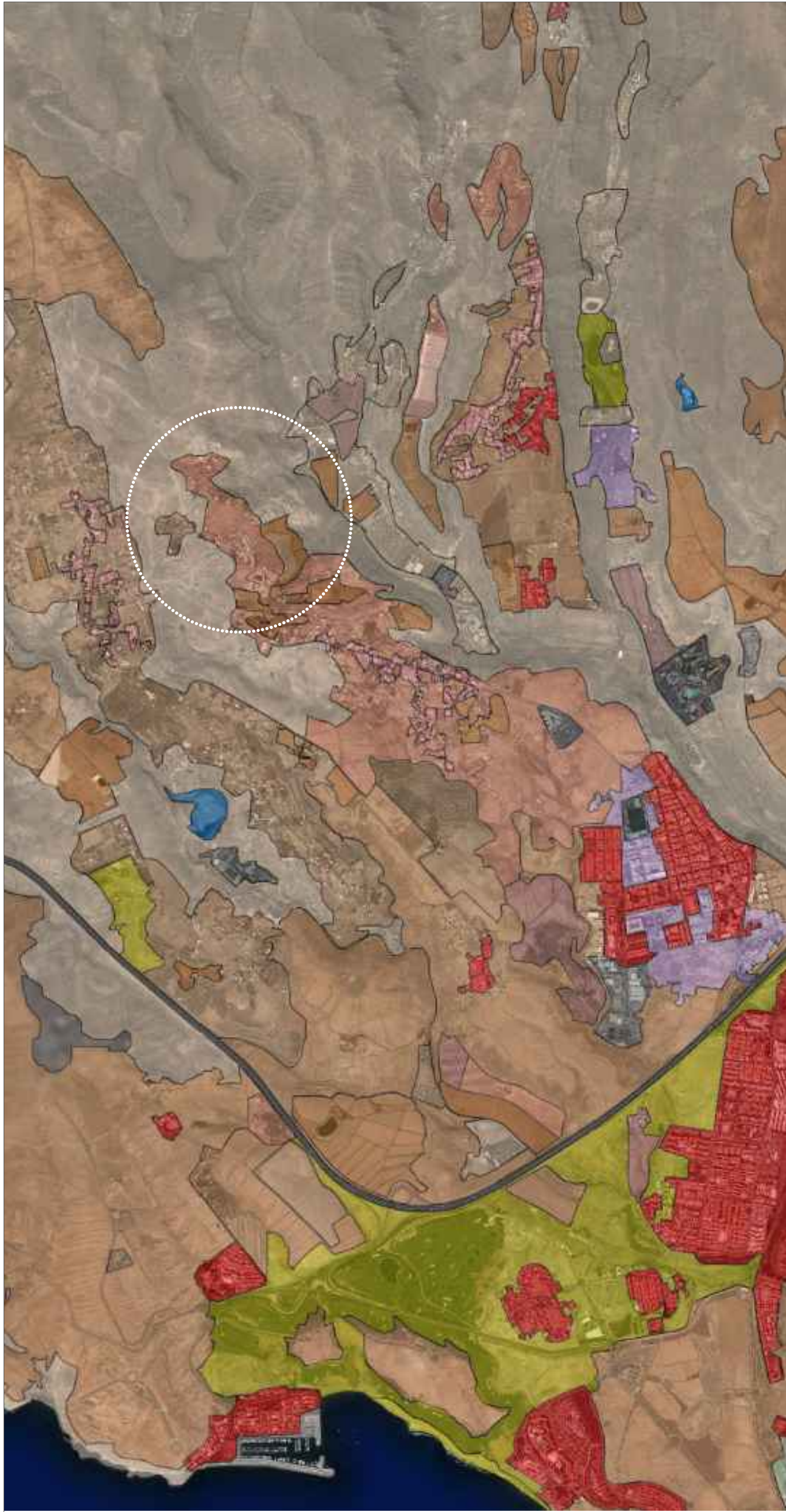
- 75/86 -

Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:38

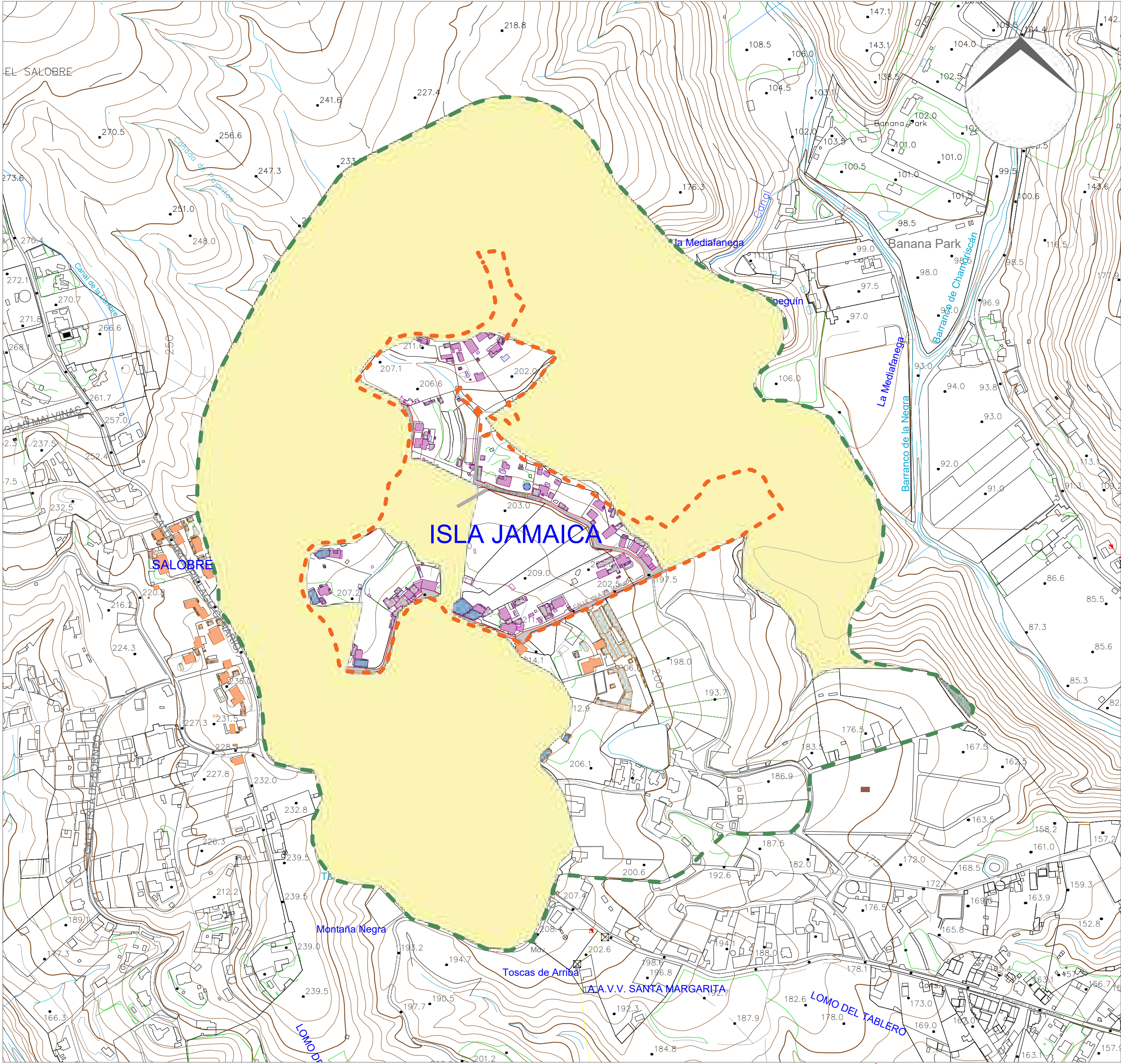


MAPA DE PALMERAS (PHOENIX CANARIENSIS)

ESC 1:4.000



MAPA DE OCUPACIÓN DEL SUELO. FUENTE: IDE GRAN CANARIA



- DELIMITACIÓN ESTIMADA DEL ASENTAMIENTO RURAL
- ÁMBITO DE ESTUDIO AMBIENTAL

- LEYENDA
- AGRÍCOLA AUTOCONSUMO - CULTIVOS HERBÁCEOS (HUERTAS)
 - AGRÍCOLA PERMANENTES
 - TABAIBAL - CARDONAL Y FORMACIONES NATURALES AFINES
 - CULTIVOS FORZADOS

MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - ISLA JAMAICA

Nombre de proyecto
Nº Proyecto
35_2023

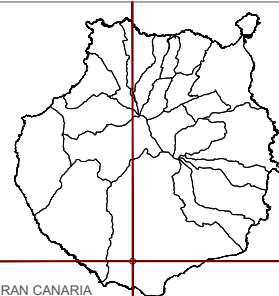
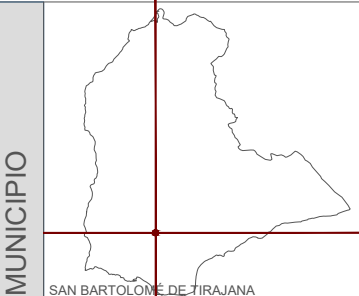
Escala
1:4.000

PLANOS DE INFORMACIÓN AMBIENTAL
MAPA DE OCUPACIÓN DEL SUELO

Ubicación del Asentamiento
ISLA JAMAICA

DIN A2

PLANO
IA.12/22



PROMOTOR:
ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS

Domicilio Profesional: Ctra. Gral. del Cardón nº 100-1ª
35019 LAS PALMAS DE GC
Tel: 928 60 52 68. e-mail: estudio@kursion.es

ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398:
Dña. ANA KURSON GHATTAS

MAYO
2024

Firmado por: ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2024-012439

Fecha: 16-05-2024 20:54:47
Fecha: 17-05-2024 00:10

Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA
Comprobación CSV: <https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA>

Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:45

- 76/86 -

Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:38

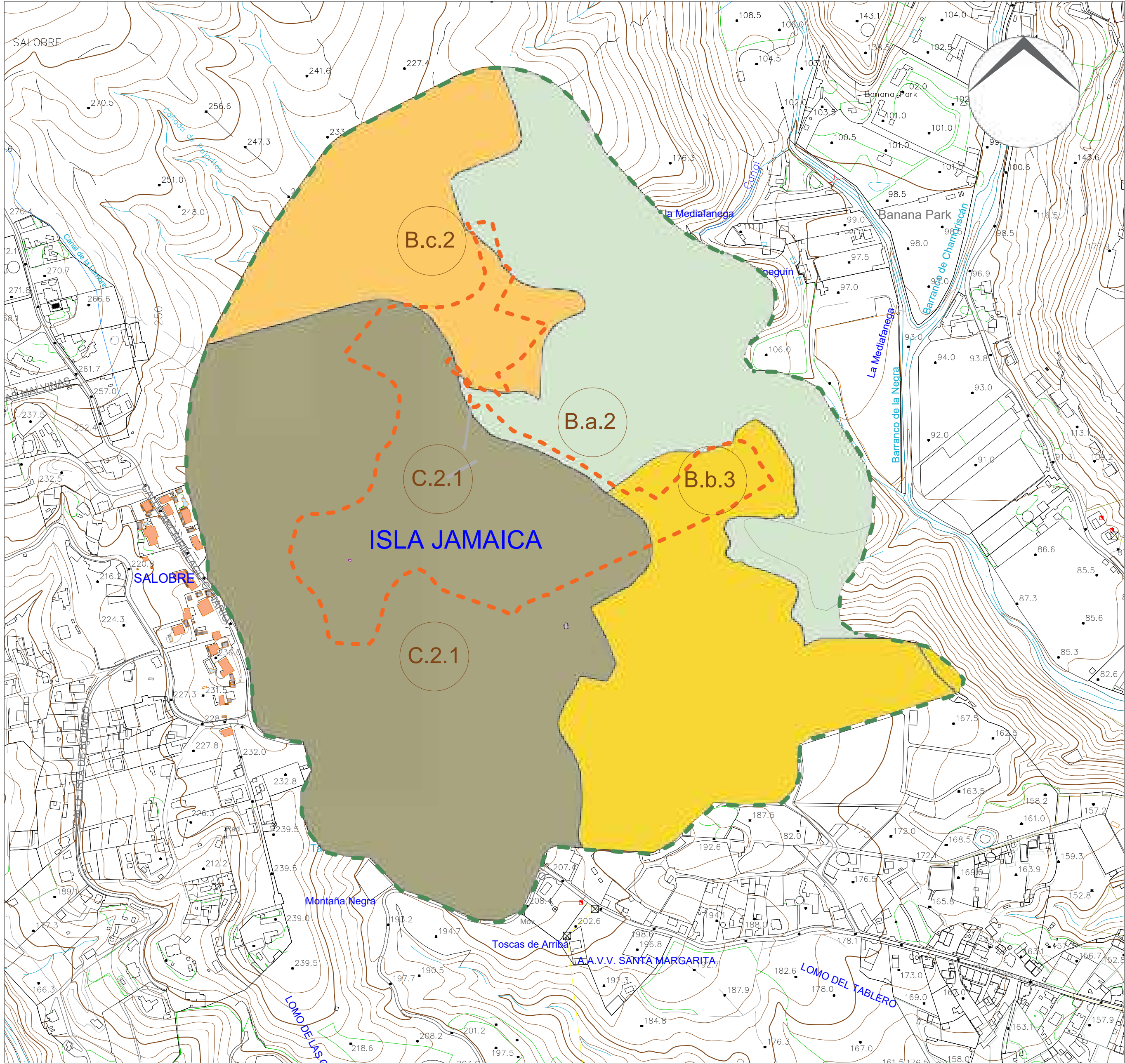


ESC 1:4.000

MAPA DE OCUPACIÓN DEL SUELO



ZONIFICACIÓN DEL PIO_GC (VIGENTE) FUENTE: IDE GRAN CANARIA



- DELIMITACIÓN ESTIMADA DEL ASENTAMIENTO RURAL
- ÁMBITO DE ESTUDIO AMBIENTAL

- LEYENDA
- B.a.2 - De alto o moderado valor natural y moderada aptitud agraria
 - B.b.3 - De alta aptitud agraria con presencia de valores naturales
 - B.c.2 - De moderada productividad en entornos periurbanos
 - C.2.1 - De aptitud de crecimiento regular en entornos periurbanos

MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - ISLA JAMAICA

Nombre de proyecto
Nº Proyecto
Escala

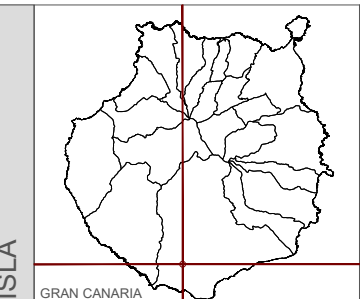
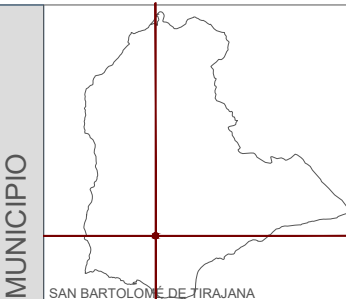
35_2023
1:4000

PLANOS DE INFORMACIÓN AMBIENTAL
ZONIFICACIÓN DEL PIO VIGENTE

Ubicación del Asentamiento
ISLA JAMAICA

DIN A2

PLANO
IA.13/22



PROMOTOR:
ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS

Domicilio Profesional: Ctra. Gral. del Cardón nº 100-1ª
35019 LAS PALMAS DE GC
Tel: 928 60 52 68. e-mail: estudio@kurson.es

ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398:
Dña. ANA KURSON GHATTAS

MAYO
2024

Firmado por: ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2024-012439

Fecha: 16-05-2024 20:54:47
Fecha: 17-05-2024 00:10

Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA
Comprobación CSV: <https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA>

Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:45

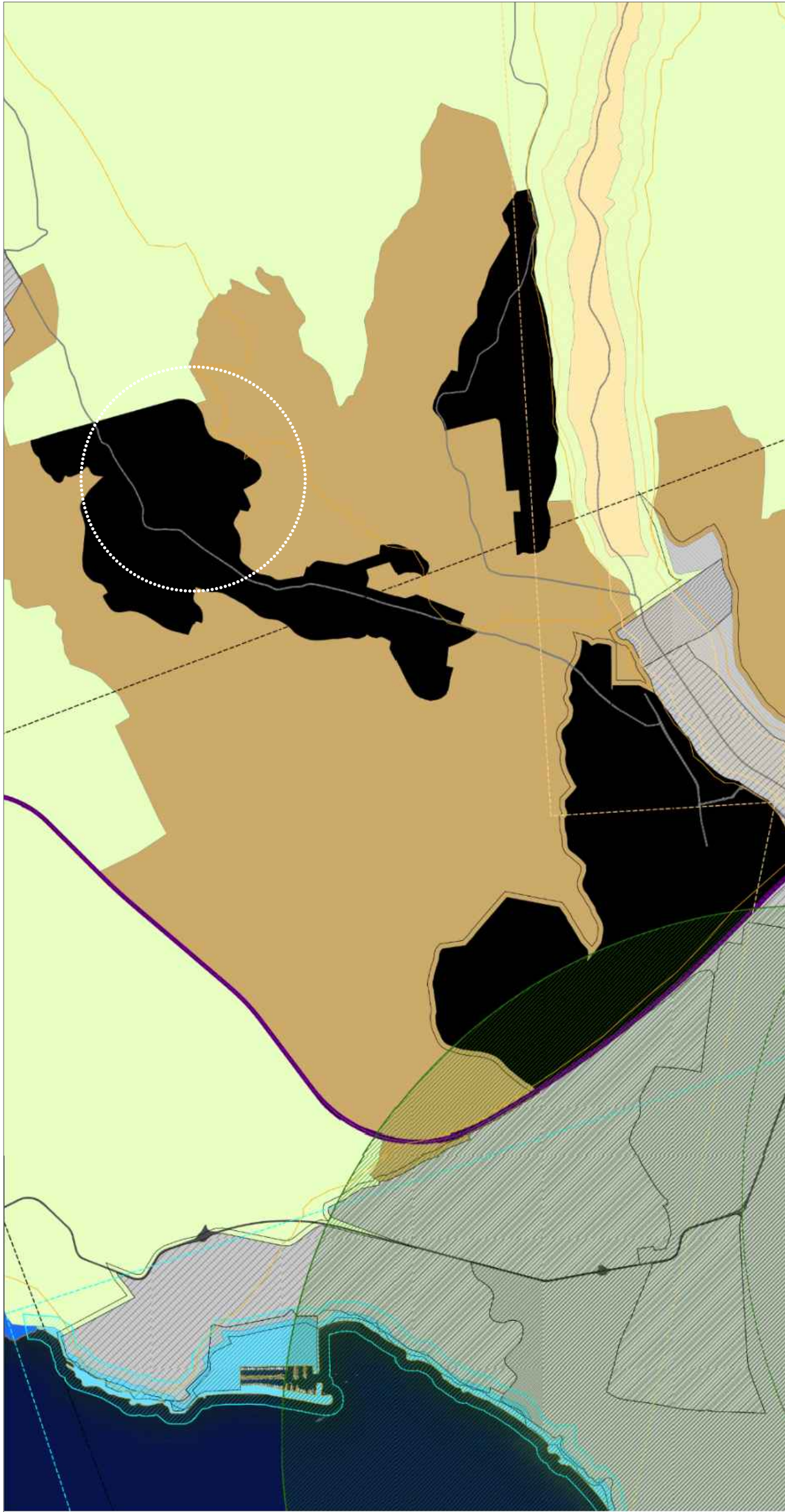
- 77/86 -

Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:38

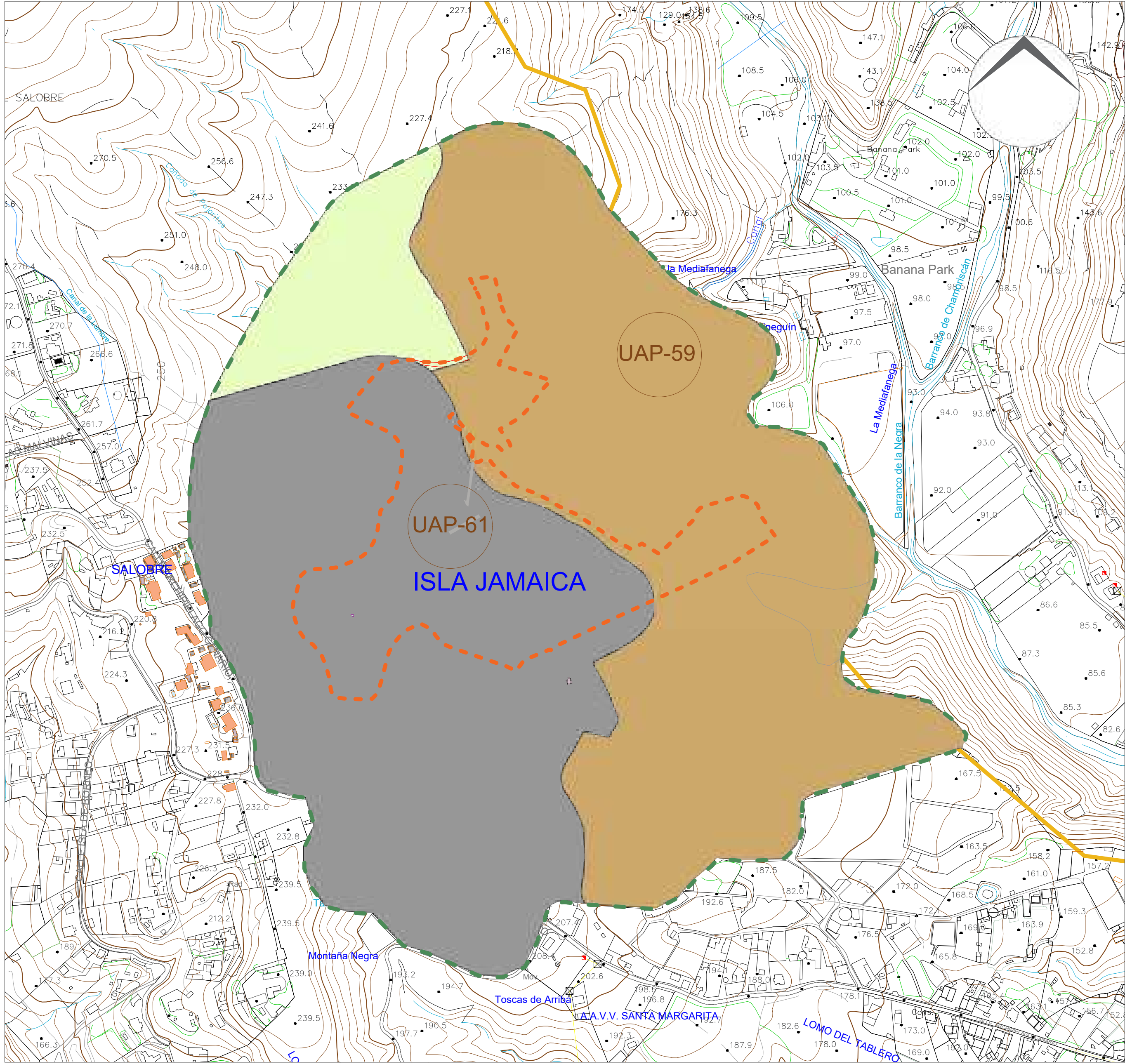


ESC 1:4.000

ZONIFICACIÓN DEL PIO VIGENTE

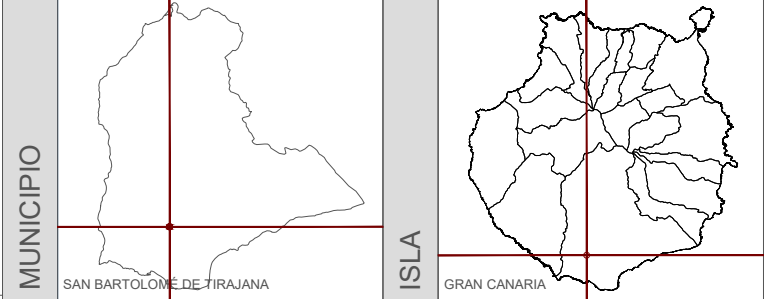


PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DEL PAISAJE (PTE-05). FUENTE: IDE GRANCANARIA



- DELIMITACIÓN ESTIMADA DEL ASENTAMIENTO RURAL
- ÁMBITO DE ESTUDIO AMBIENTAL

- LEYENDA
- PAISAJE ANTROPIZADO URBANO
 - PAISAJE ANTROPIZADO RURAL AGRÍCOLA
 - PAISAJE ANTROPIZADO NATURAL
 - LÍMITES UNIDADES AMBIENTALES DEL PAISAJE



MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - ISLA JAMAICA

Nombre de proyecto
Nº Proyecto
35_2023

Escala
1:4.000

PLANOS DE INFORMACIÓN AMBIENTAL
PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DEL PAISAJE (PTE-05)

Ubicación del Asentamiento
ISLA JAMAICA

DIN A2

PLANO
IA.14/22



PROMOTOR:

ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS

Domicilio Profesional: Ctra. Gral. del Cardón nº 100-1ª
35019 LAS PALMAS DE GC
Tel: 928 60 52 68. e-mail: estudio@kurson.es

ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398:
Dña. ANA KURSON GHATTAS

MAYO
2024

Firmado por: ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2024-012439

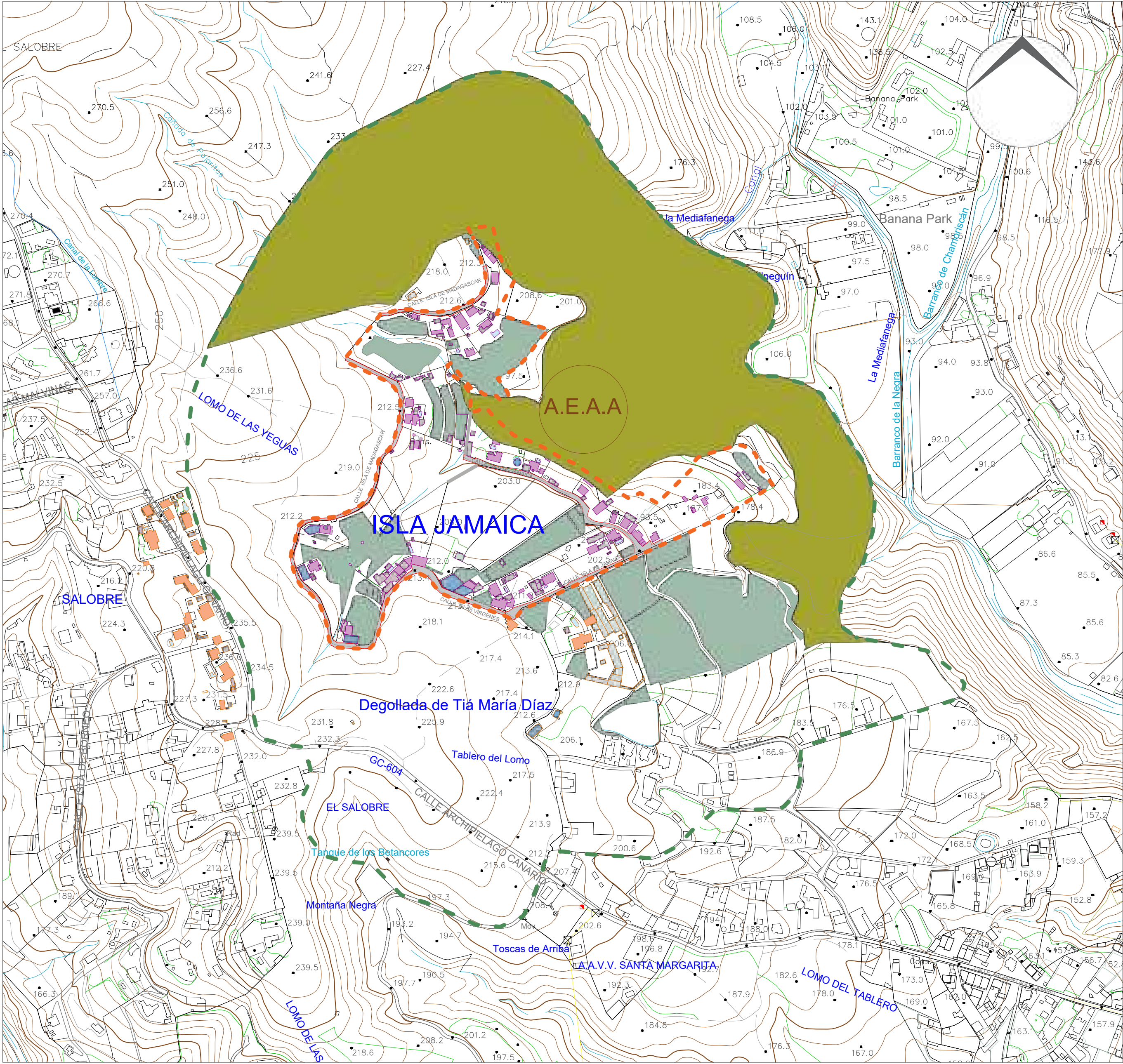
Fecha: 16-05-2024 20:54:47
Fecha: 17-05-2024 00:10

Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA
Comprobación CSV: <https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA>





PLAN TERRITORIAL ESPECIAL AGROPECUARIO (PTE-09). FUENTE: IDE GRANCANARIA



- DELIMITACIÓN ESTIMADA DEL ASENTAMIENTO RURAL
--- ÁMBITO DE ESTUDIO AMBIENTAL

LEYENDA
A.E.A.A. ÁMBITOS DE ESCASA ACTIVIDAD AGRARIA

MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - ISLA JAMAICA

Nombre de proyecto
Nº Proyecto
Escala

35_2023
1:4.000

PLANOS DE INFORMACIÓN AMBIENTAL
PLAN TERRITORIAL ESPECIAL AGROPECUARIO (PTE-09)

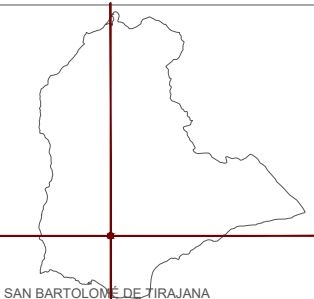
Ubicación del Asentamiento
ISLA JAMAICA

DIN A2

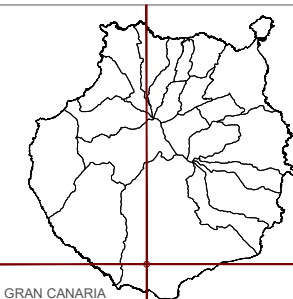
PLANO
IA.15/22



MUNICIPIO



ISLA



PROMOTOR:
ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS

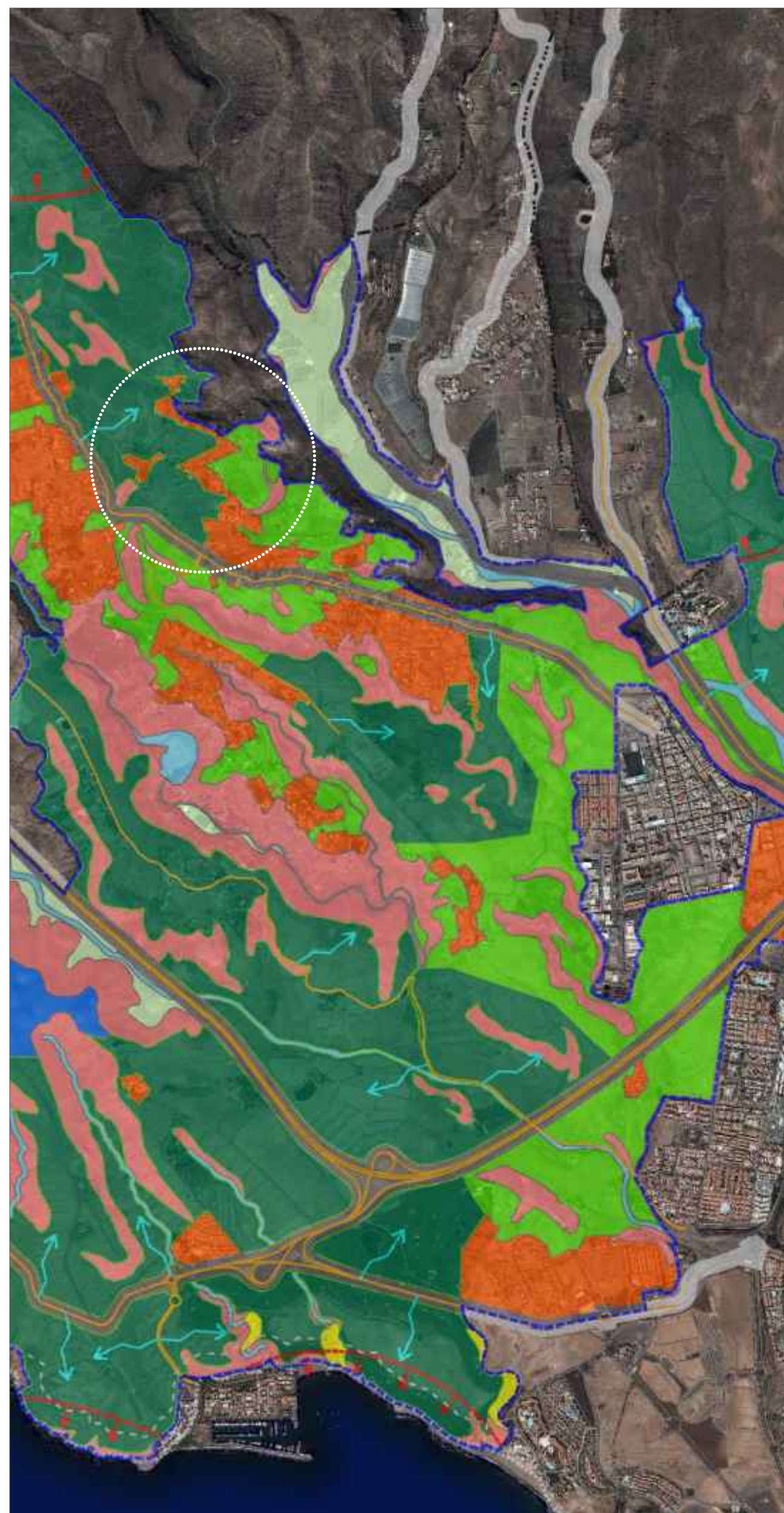
Domicilio Profesional: Ctra. Gral. del Cardón nº 100-1ª
35019 LAS PALMAS DE GC
Tel: 928 60 52 68. e-mail: estudio@kursion.es

ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398:
Dña. ANA KURSON GHATTAS
MAYO 2024

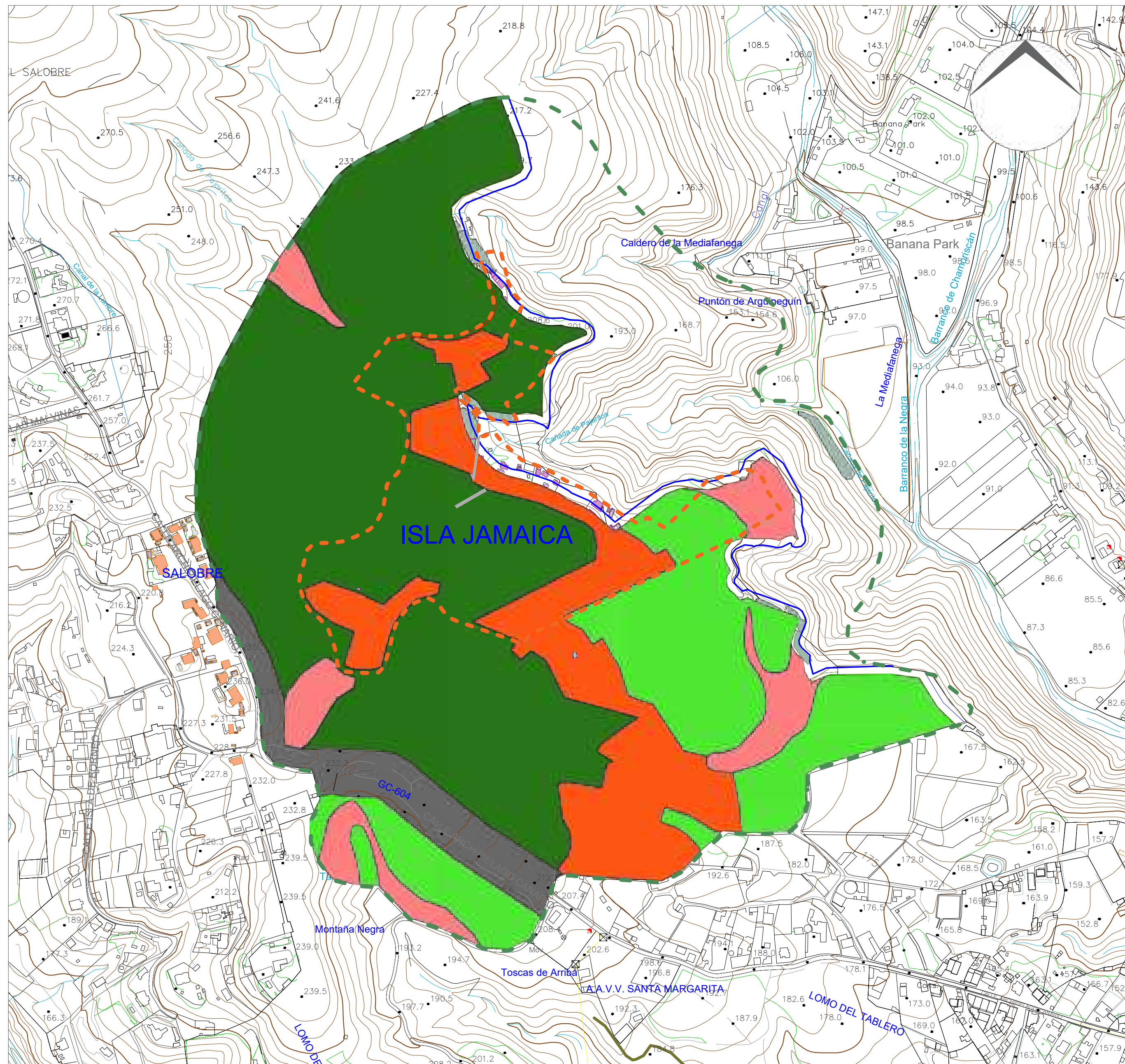
Firmado por: ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2024-012439

Fecha: 16-05-2024 20:54:47
Fecha: 17-05-2024 00:10

Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA
Comprobación CSV: <https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA>



PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE CAMPOS DE GOLF (PTE-36A). FUENTE: IDE GRANCANARIA



- DELIMITACIÓN ESTIMADA DEL ASENTAMIENTO RURAL
 ÁMBITO DE ESTUDIO AMBIENTAL

ZONA APTA (ZACG) (ART. 7) _____

ZONA DE ALTA DENSIDAD EDIFICATORIA.(ART. 7c)

ZONA LIBRE DE TRANSFORMACIÓN. PENDIENTE SUPERIOR AL 20% (ART. 7b)

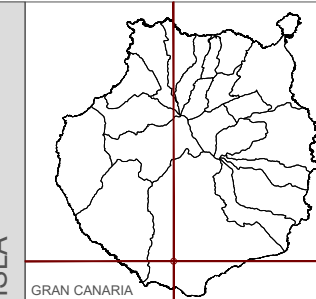
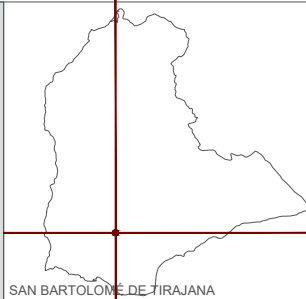
(NAD) ZONA DE CAMPO DE GOLF Ó ZONA DE JUEGO (ART.7A) / ZONA DE JUEGO PREFERENTE

(NAD) ZONA DE CAMPO DE GOLF Ó ZONA DE JUEGO (ART.7A) / ZONA DE JUEGO 

(NAD) ZONA DE INFRAESTRUCTURAS PREEXISTENTE. CARRETERA (ART.7E) 

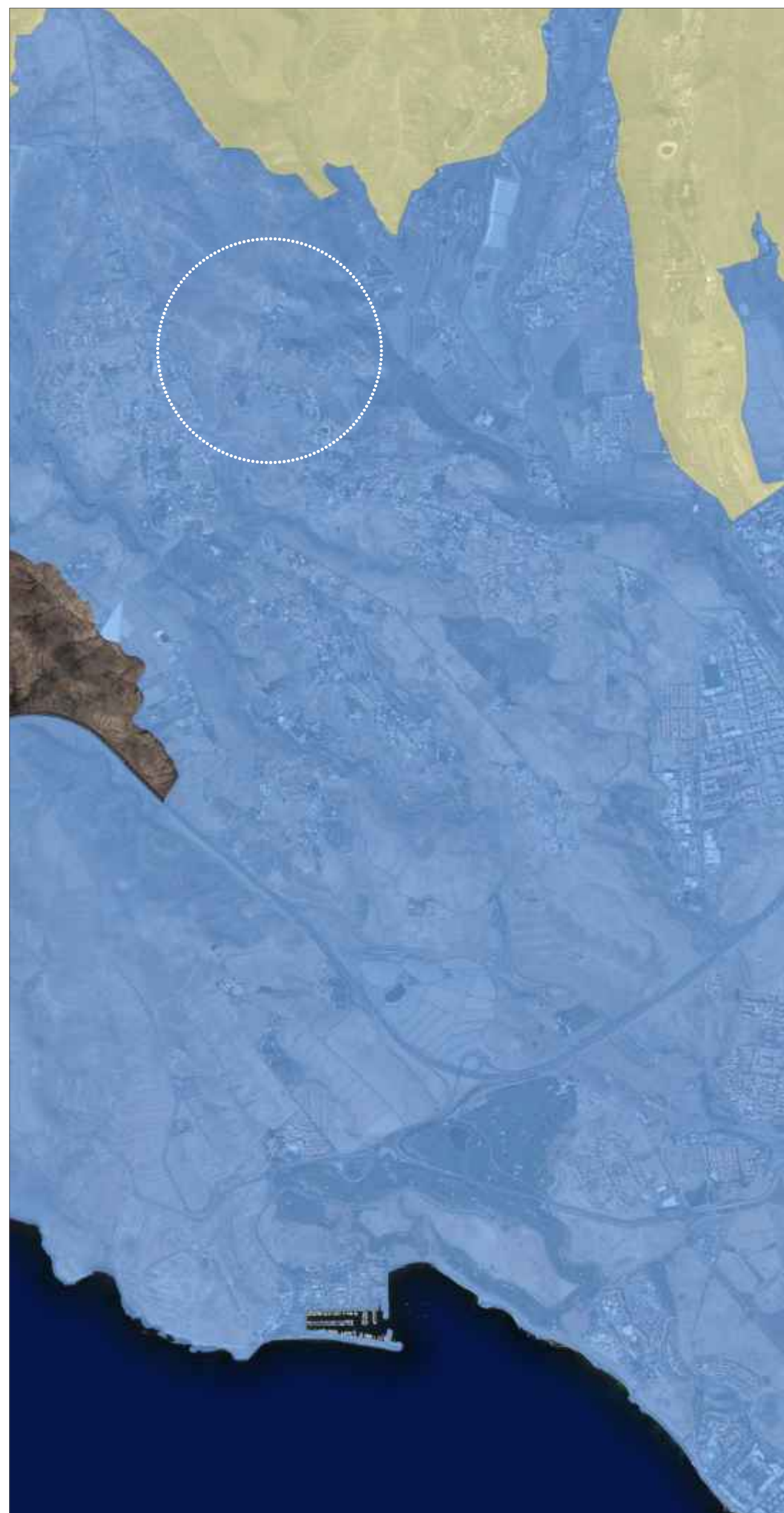
LEYENDA

MUNICIPIO

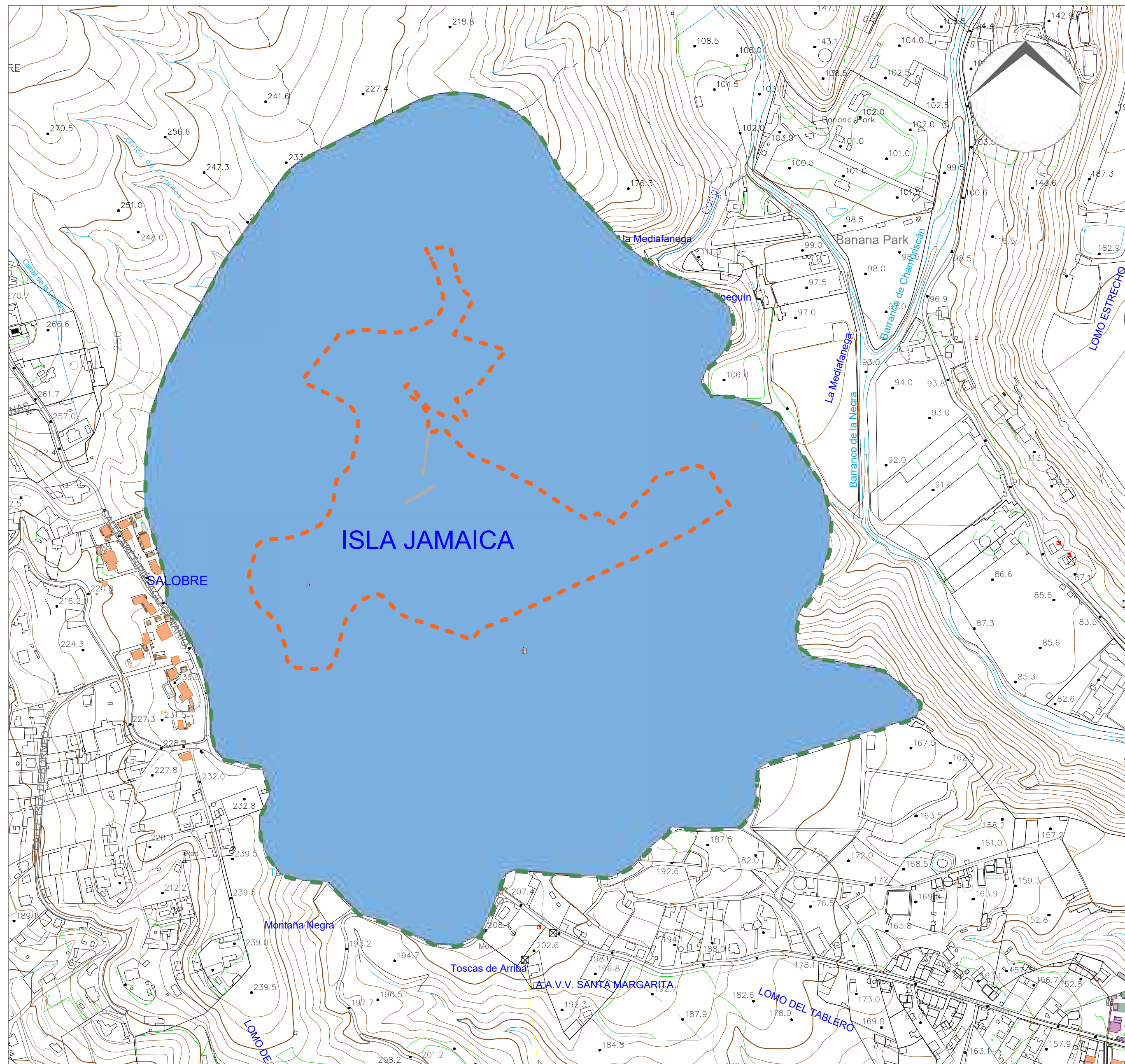


PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE CAMPOS DE GOLF (PTE-36A)	ESC 1:4.000
---	-------------

Firmado por:	ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa	Fecha: 16-05-2024 20:54:47
Registrado en:	ENTRADA - N°: 2024-012439	Fecha: 17-05-2024 00:10
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA		
Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:45	- 80/86 -	Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:38



PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA (PTEOTI). FUENTE: IDE GRANCANARIA



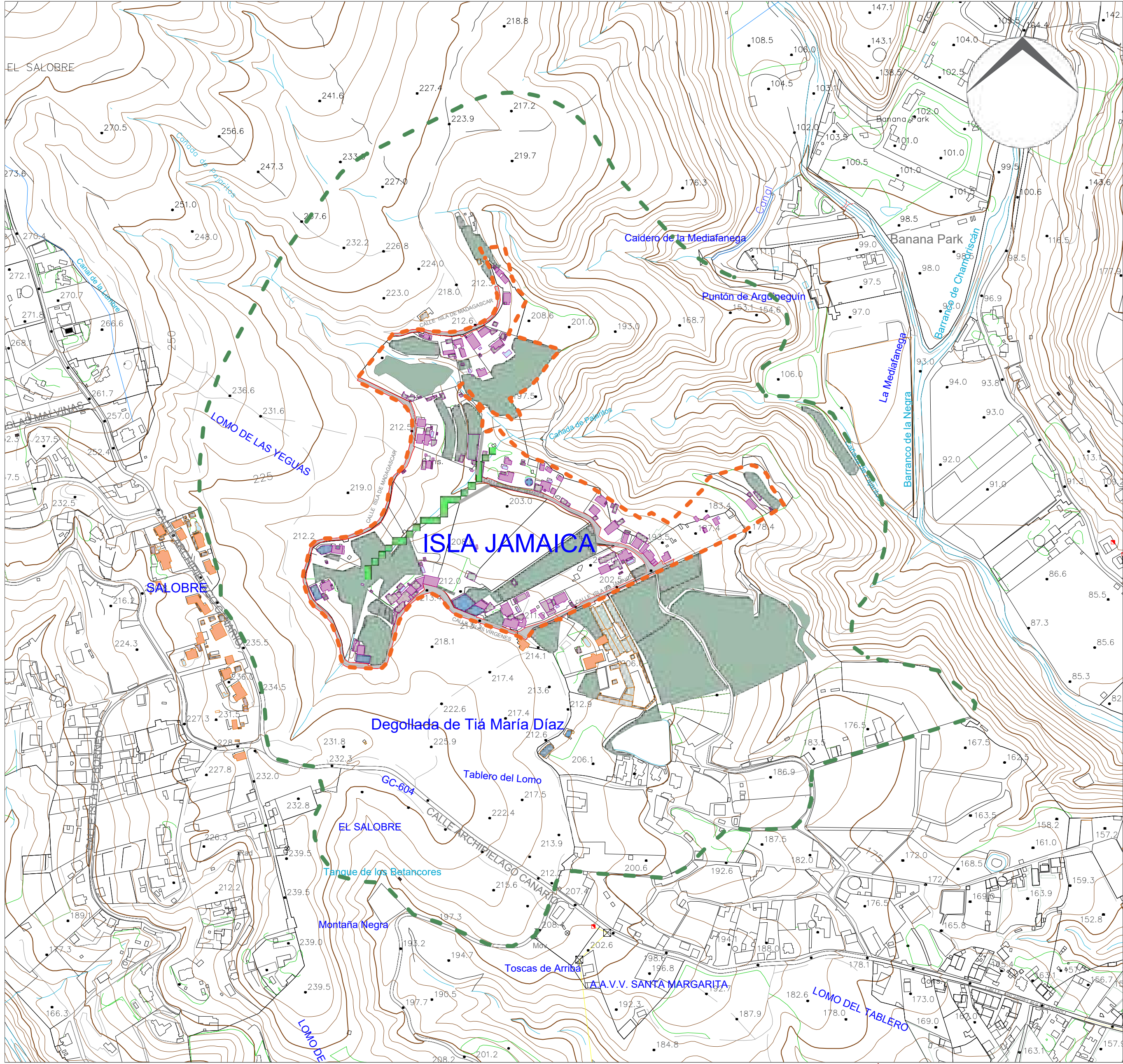
 DELIMITACIÓN ESTIMADA DEL ASENTAMIENTO RURAL
 ÁMBITO DE ESTUDIO AMBIENTAL

LEYENDA

ZONA DE TURISMO DEL LITORAL DEL SUR (ZTLS)

Nombre de proyecto MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - ISLA JAMAICA		Nº Proyecto 35_2023	Escala 1:4.000	PLANOS DE INFORMACIÓN AMBIENTAL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORD. TURISTICA (PTEOTI)		Ubicación del Asentamiento ISLA JAMAICA				
Domicilio social: Vía Montaña Negra 19-B EL SALOBRE 35109, San Bartolomé de Tirajana		PROMOTOR: ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS		Domicilio Profesional: Ctra. Gral. del Cardón nº 100-1º 35019-LAS Palmas de GC Tel: 928 60 52 68. e-mail: estudio@kursion.es		ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398: Dña. ANA KURSON GHATTAS				
						DIN A2		IA.17/22	MUNICIPIO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	ISLA GRAN CANARIA

PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA (PTEOTI)	ESC 1:4.000
--	-------------



PLANO DE RIESGO FLUVIAL. FUENTE: IDE GRANCANARIA

- DELIMITACIÓN ESTIMADA DEL ASENTAMIENTO RURAL
- ÁMBITO DE ESTUDIO AMBIENTAL

LEYENDA
BAJO

MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - ISLA JAMAICA

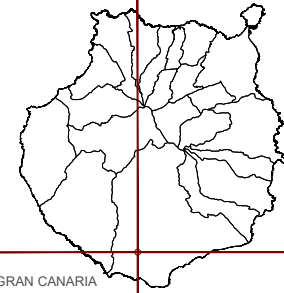
Nombre de proyecto
Nº Proyecto
Escala

PLANOS DE INFORMACIÓN AMBIENTAL
RIESGO FLUVIAL

Ubicación del Asentamiento
ISLA JAMAICA

DIN A2

PLANO
IA.18/22



ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS

PROMOTOR:

Domicilio Profesional: Ctra. Gral. del Cardón nº 100-1ª
35019 LAS PALMAS DE GC
Tel: 928 60 52 68. e-mail: estudio@kursion.es

ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398:
Dña. ANA KURSON GHATTAS

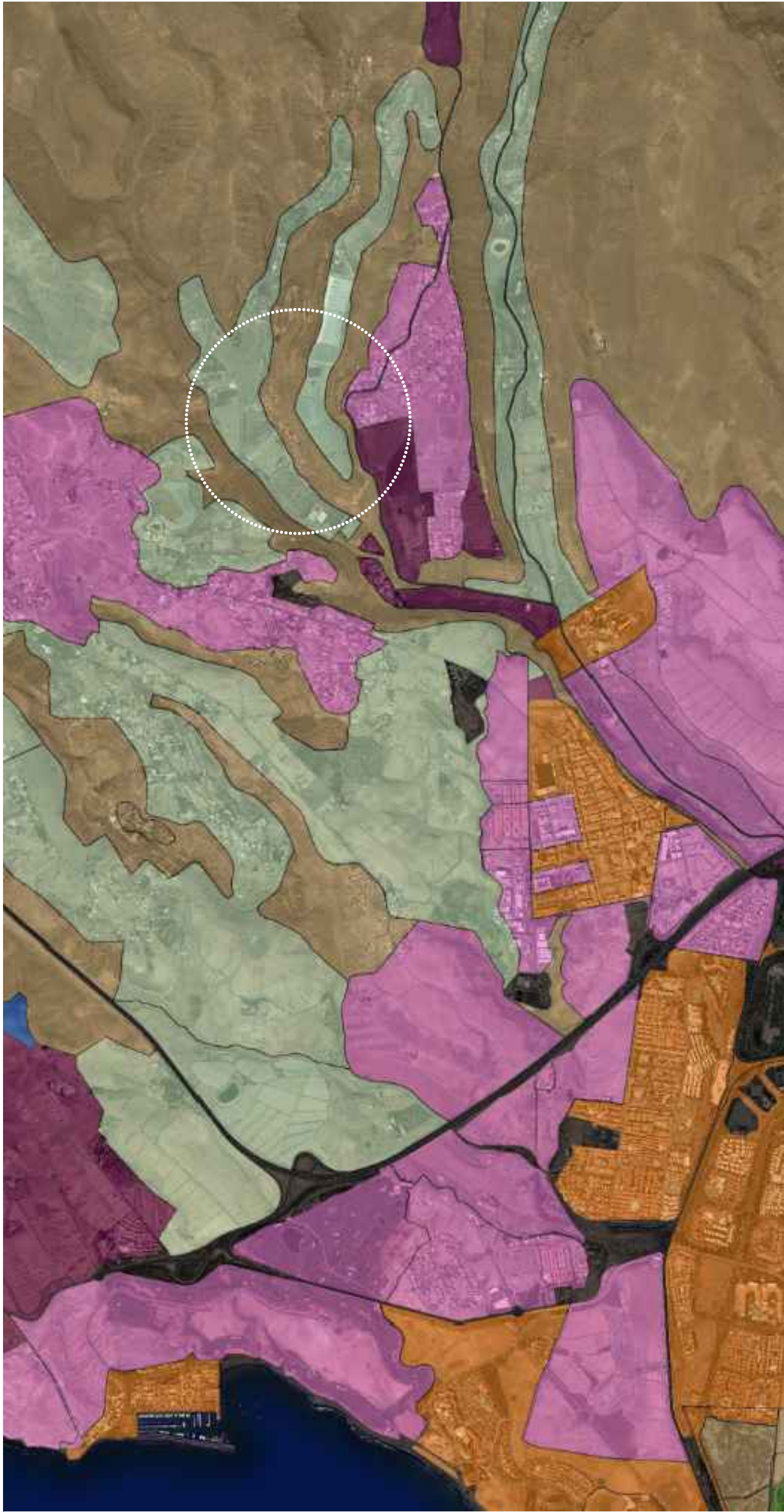
MAYO
2024

Firmado por: ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2024-012439

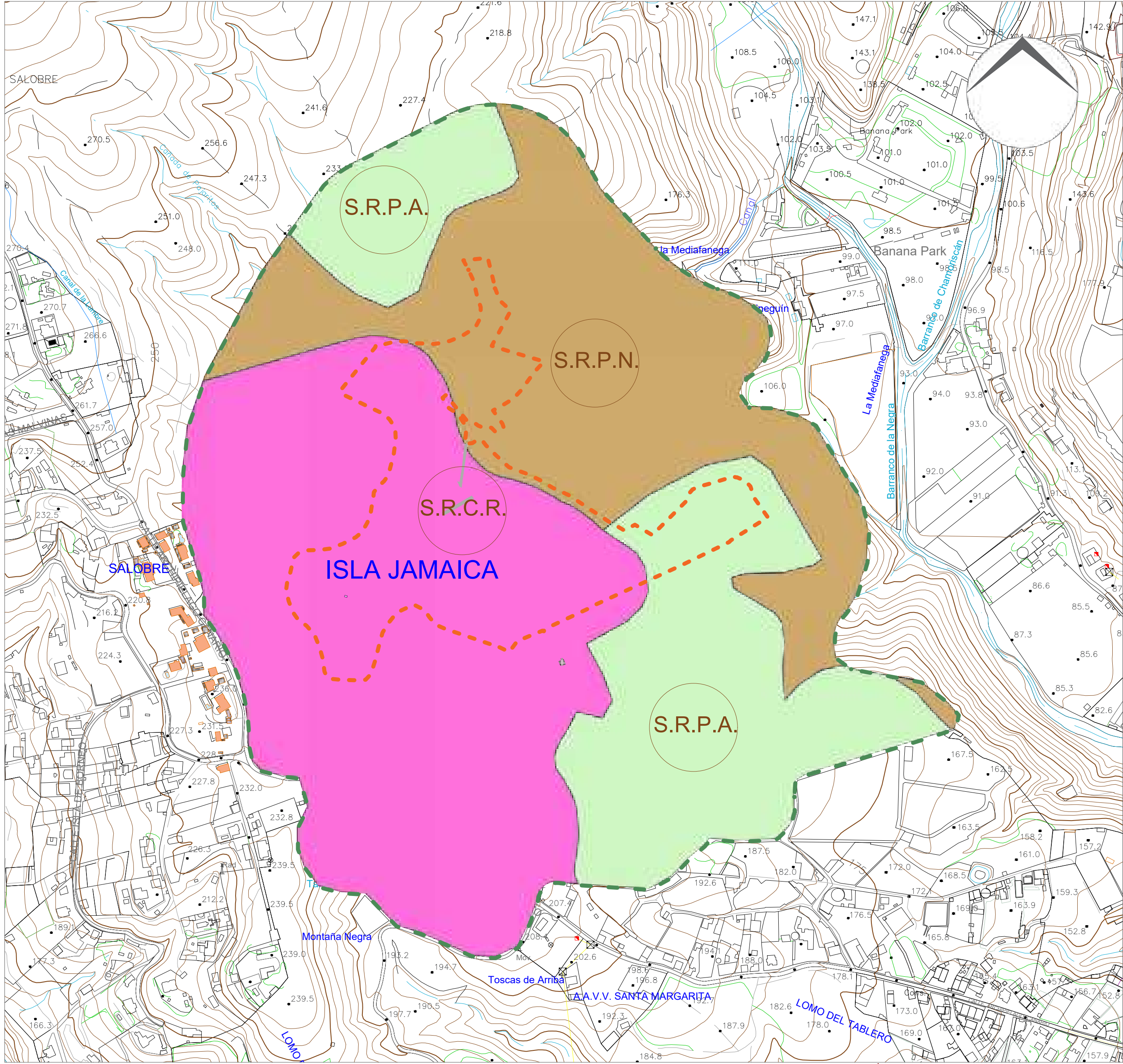
Fecha: 16-05-2024 20:54:47
Fecha: 17-05-2024 00:10

Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA
Comprobación CSV: <https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA>





CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL P.G.O. FUENTE: IDE CANARIAS



- DELIMITACIÓN ESTIMADA DEL ASENTAMIENTO RURAL
- ÁMBITO DE ESTUDIO AMBIENTAL

SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (S.R.P.I.)

- SUELO RÚSTICO COMÚN DE RESERVA, s/ disposición adicional 15ª LsyENPC 17 (S.R.C.R.)
- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL. - B.4. ÁREAS DE EL SALOBRE (S.R.P.N.)
- SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA. D.7.7 - D.7.8 (S.R.P.A.)

MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - ISLA JAMAICA

Nombre de proyecto
Nº Proyecto
Escala

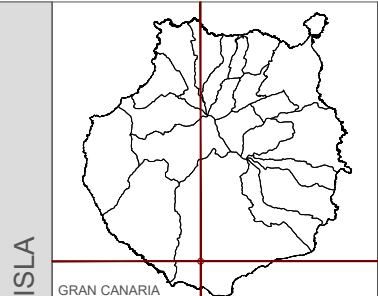
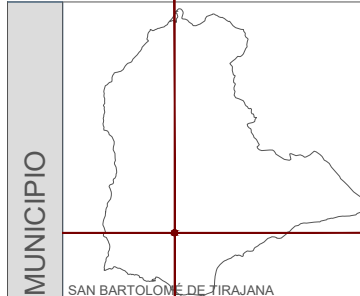
35_2023
1:4.000

PLANOS DE INFORMACIÓN AMBIENTAL
CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL P.G.O.

Ubicación del Asentamiento
ISLA JAMAICA

DIN A2

PLANO
IA.19/22



PROMOTOR:
ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS

Domicilio Profesional: Ctra. Gral. del Cardón nº 100-1ª
35019 LAS PALMAS DE GC
Tel: 928 60 52 68. e-mail: estudio@kursion.es

ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398:
Dña. ANA KURSON GHATTAS

MAYO
2024

Firmado por: ANA KURSON GHATTAS - Firma Externa
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2024-012439

Fecha: 16-05-2024 20:54:47
Fecha: 17-05-2024 00:10

Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA
Comprobación CSV: <https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA>

Fecha de sellado electrónico: 20-05-2024 11:23:45

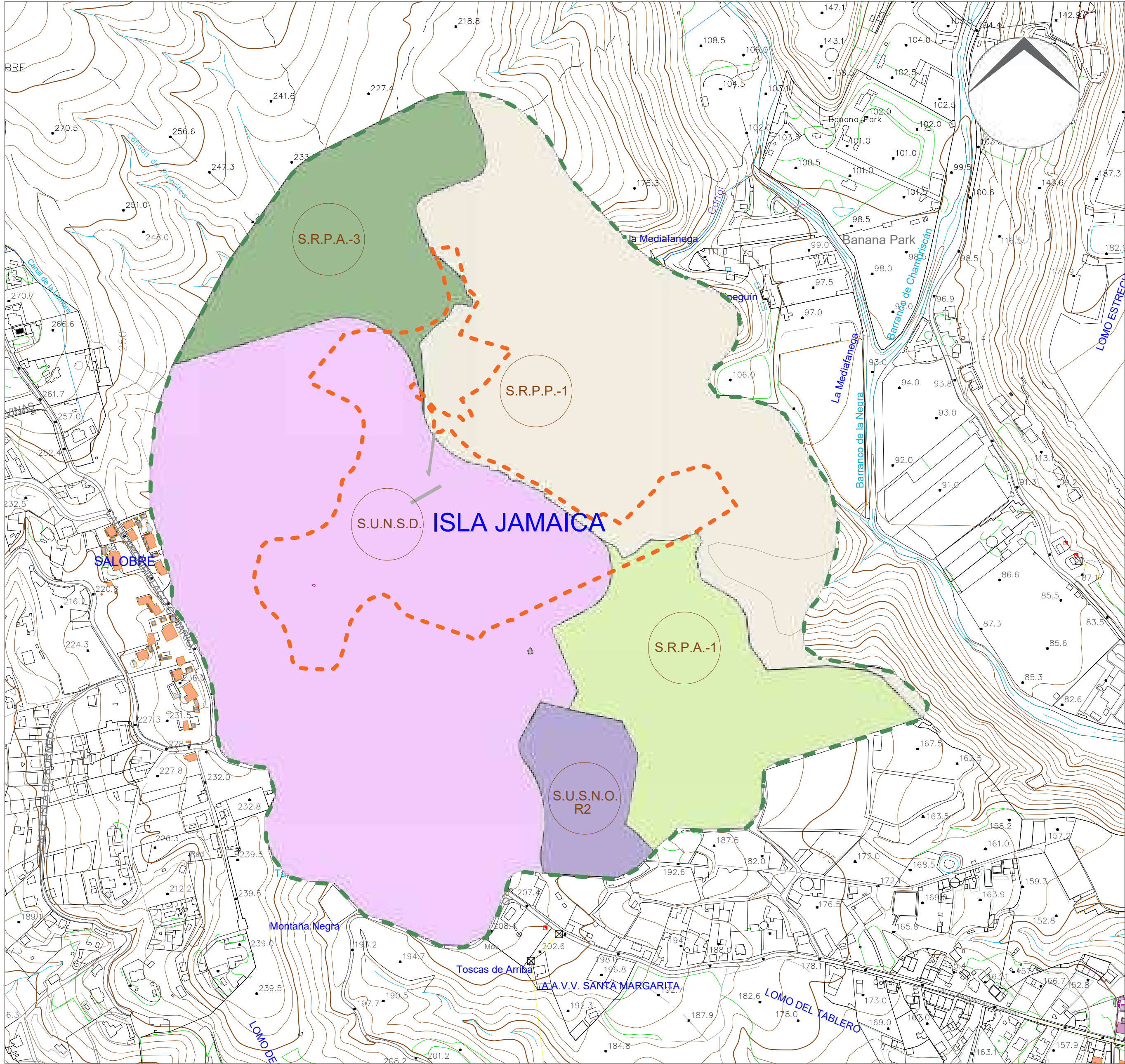
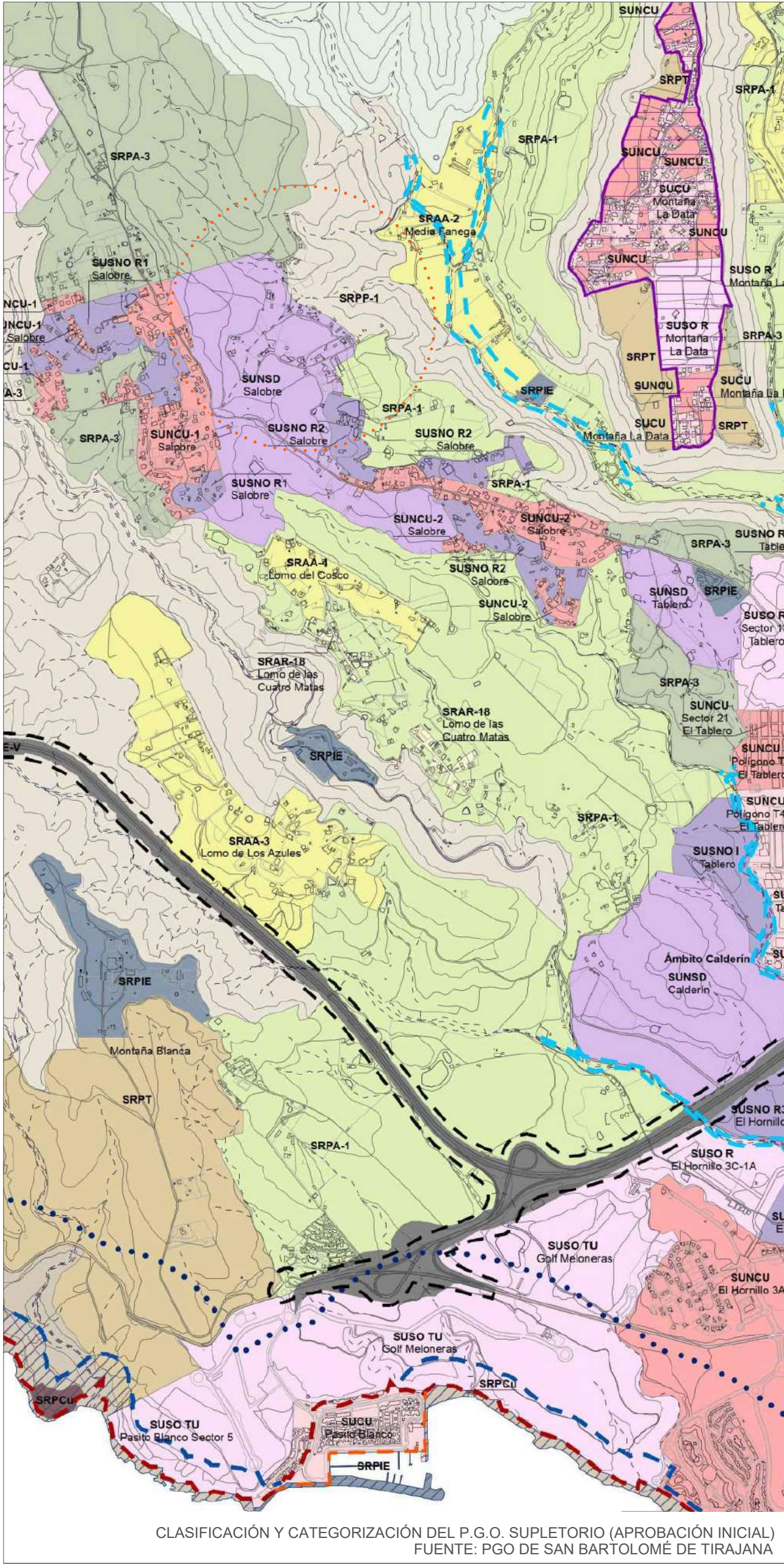
- 83/86 -

Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:38



ESC 1:4.000

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL P.G.O.



DELIMITACIÓN ESTIMADA DEL ASENTAMIENTO RURAL
ÁMBITO DE ESTUDIO AMBIENTAL

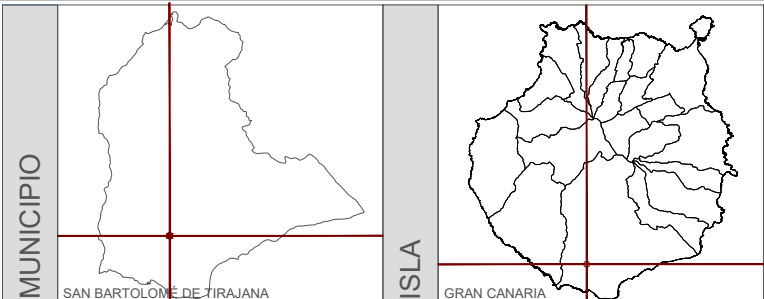
SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA 1 - (S.R.P.P.-1)
SUELO URBANO SECTORIZADO NO ORDENADO. EL SALOBRE (S.U.S.N.O.-R2)
SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA 1 - (S.R.P.A.-1)
SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA 3 - (S.R.P.A.-3)
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO DIFERIDO - (S.U.N.S.D.)

MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - ISLA JAMAICA

PLANOS DE INFORMACIÓN AMBIENTAL
CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL PGO SUPLETORIO (APROBACIÓN INICIAL)

Ubicación del Asentamiento
ISLA JAMAICA

PLANO
IA.20/22



ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS

PROMOTOR:

Domicilio Profesional: Ctra. Gral. del Cardón nº 100-1ª
35019 LAS PALMAS DE GC
Tel: 928 60 52 68. e-mail: estudio@kurson.es

ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398:
Dña. ANA KURSON GHATTAS

MAYO
2024

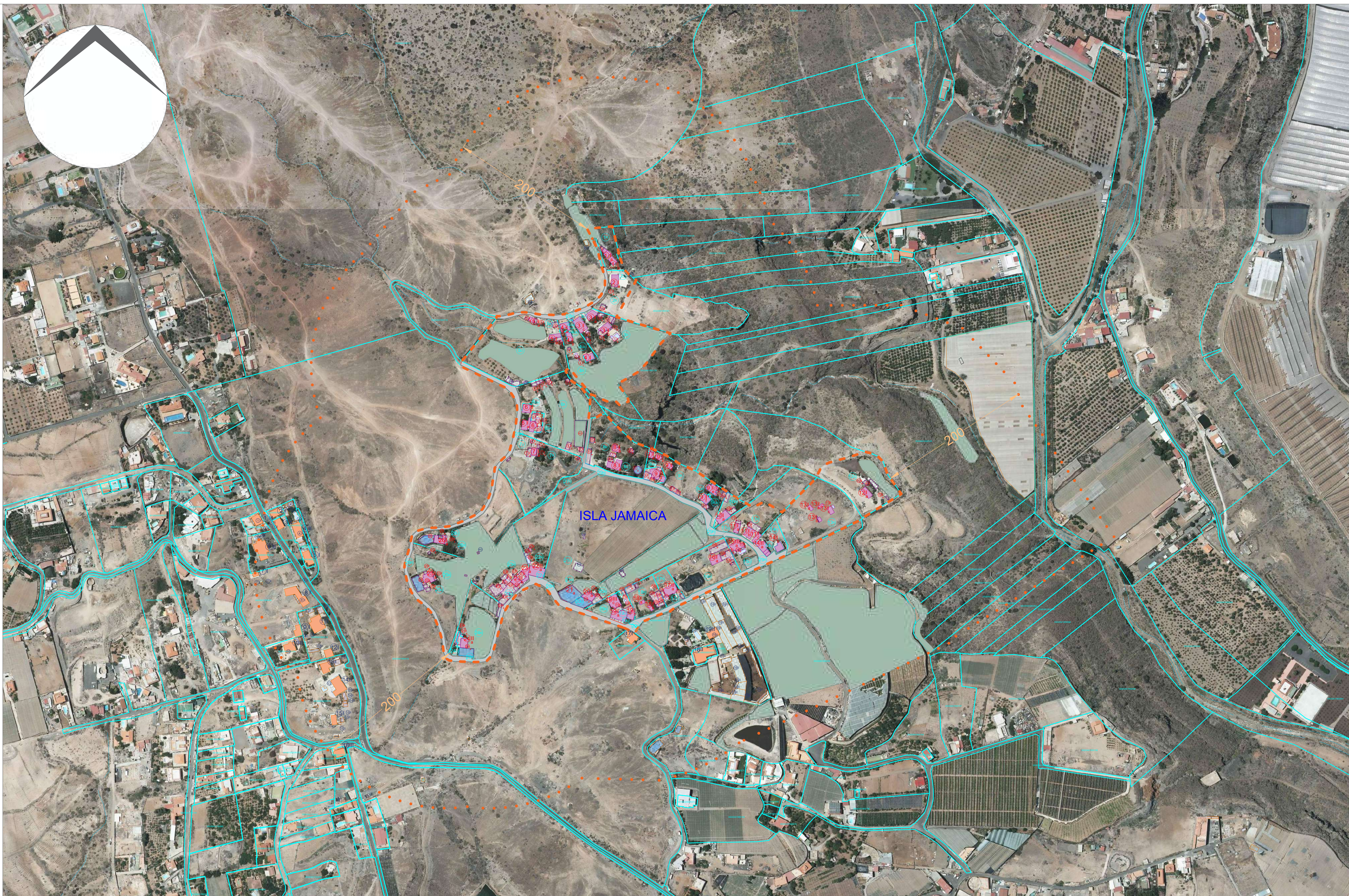
DIN A2

Fecha: 16-05-2024 20:54:47
Fecha: 17-05-2024 00:10

Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA
Comprobación CSV: <https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EBFE4D13F6EB91A7CD8C57F05264CBA>



CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL P.G.O. SUPLETORIO (Aprobación inicial) ESC 1:4.000



NUMERACIÓN DE REFERENCIAS CATASTRALES

	REF. CATASTRAL ->idref->	REF. CATASTRAL ->idref->
1	35020A019001240000E3	
2	35020A019001810000E2	35020A019001810001RX
3	35020A019001200000EW	35020A019001200001RE
4	35020A019001190000E8	001400800DR37D00012S 001400900DR37D0001KS 001401000DR37D0001RS
5	35020A019001160000E4	35020A019002800001RJ
6	35020A019002380000EE	001800400DR37D0001WS 001800300DR37D0001HS
7	35020A019002290000EK	35020A019002290001RL
8	35020A019003000000EK	35020A019003000001HM
9	35020A019004280000EJ	001400400DR37D0001MS 001400500DR37D0001OS
10	35020A019002990000EK	
11	35020A019002800000ED	35020A019002980001RF
12	35020A019003540000ET	
13	35020A019001130000EI	
14	35020A019002970000ER	35020A019002970001RT 0014011000037D0001DJ
15		35020A019002940001RQ
16	35020A019004210000EM	
17	35020A019002990000EO	35020A019002990001RP
18	35020A019004200000EF	
19	35020A019002920000ET	35020A019002920001RY
20	35020A019003020000EJ	35020A019003020001RK
21	35020A019003010000EI	35020A019003010001RO
22	35020A019003030000EE	35020A019003030001RR
23	35020A019003040000ES	35020A019003040001RD
24	35020A019002490000EY	001900400DR37D0001WS
25	35020A019003050000EZ	35020A019003050001RX
26	35020A019003060000EJ	35020A019003060001RI
27	35020A019004300000EI	
28	35020A019004240000ER	
29	35020A019004200000EK	
30	CARRETERA	
31	CARRETERA	

DATOS ACTUALES		DATOS DE ORDENACIÓN (ESTIMADOS)	
ZONIFICACIÓN DEL P.I.O. GC	C.2.1; B.a.2; B.b.3; B.b.5	ZONIFICACIÓN DEL P.I.O. GC	C.2.1; B.a.2; B.b.3; B.b.5
SUPERFICIE DELIMITADA POR R.D.O. VIGENTE (m²)	---	SUPERFICIE DELIMITADA POR R.D.O. VIGENTE (m²)	SIN DELIMITAR
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES. ÁMBITO DEL NÚCLEO POBLACIONAL (PROVISIONAL)	SIN DETERMINAR	Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES. ÁMBITO DEL ASENTAMIENTO RURAL	50-60
Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES. LÍMITE DE 200 M EXTERIORES AL NÚCLEO POBLACIONAL	SIN DETERMINAR	Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES. LÍMITE DE 200 M EXTERIORES AL ASENTAMIENTO RURAL	20-30
DENSIDAD ESTIMADA (V/dm²)	SIN DETERMINAR	DENSIDAD ESTIMADA (V/dm²)	3,5-4,5
Nº DE HABITANTES ESTIMADO	SIN DETERMINAR	MÁXIMO Nº DE HABITANTES ESTIMADOS	170-190
SUPERFICIE DE DOTACIONES EXISTENTES (m²)	---	SUPERFICIE DE DOTACIONES EXISTENTES (m²)	---
SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES EXISTENTES (m²)	---	SUPERFICIE DE DOTACIONES NUEVAS (m²)	---
SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES EXISTENTES (m²)	---	SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES TOTALES	---
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		NORMATIVA	
ORDENANZA P.G.O.U. - CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO	S.R.C.R. - S.R.P.A. - S.R.P.N.	CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS MÍNIMAS DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS SEGÚN EL ARTÍCULO 69.2.d) DE LA LEY DEL SUELO Y ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS	S.R.A.R.
Nº DE PLANTAS	1/2	Nº MÁXIMO DE PLANTAS	2
TIPO DE COBERTA	PLANAINCLINADA	TIPO DE COBERTA	PLANAINCLINADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	ASILDADA/MEDIANERAS	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	ASILDADA
PLANOS DE INFORMACIÓN AMBIENTAL			
MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - ISLA JAMAICA		USOS Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	
Nombre de proyecto: 35_2023		Escala: 1:2.000	
PROMOTOR: ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS		ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398: MAYO 2024	
Domicilio social: Vía Moratilla Negra 19-B EL SALOBRE 20100, San Bartolomé de Tirajana		Domicilio Profesional: Ctra. Gral. del Cardén nº 100-1ª 30170 Las Palmas de G.C. Tel: 928 80 52 68 - e-mail: estudio@kursion.es	
Ubicación del Asentamiento: ISLA JAMAICA		DIN A1	
PLANO IA.21/22		KURSON ARCHITECTURE	

LEYENDA

EDIFICACIONES RESIDENCIALES DENTRO DEL ASENTAMIENTO

EDIFICACIONES RESIDENCIALES EN EL PERÍMETRO (200M) DEL ASENTAMIENTO

ANEXOS A EDIFICACIONES RESIDENCIALES

EDIFICACIONES AGRÍCOLAS (EA)

AGRÍCOLA (AG)

GANADERA (GN)

COMERCIAL (CO)

INFRAESTRUCTURA DE RIEGO (IF)

PARCELES CATASTRALES

Nº DE REFERENCIAS CATASTRALES RÚSTICAS Y URBANAS

IDENTIFICACIÓN DE EDIFICACIÓN/NÚMERO DE PLANTAS

IDENTIFICACIÓN DE EDIF.NÚM. DE PLANTAS - ÁMBITO 200M.

VÍAS

CAMINOS VECINALES EXISTENTES

DELIMITACIÓN ESTIMADA DEL ASENTAMIENTO RURAL

LÍNEA ESTIMADA DE 200M

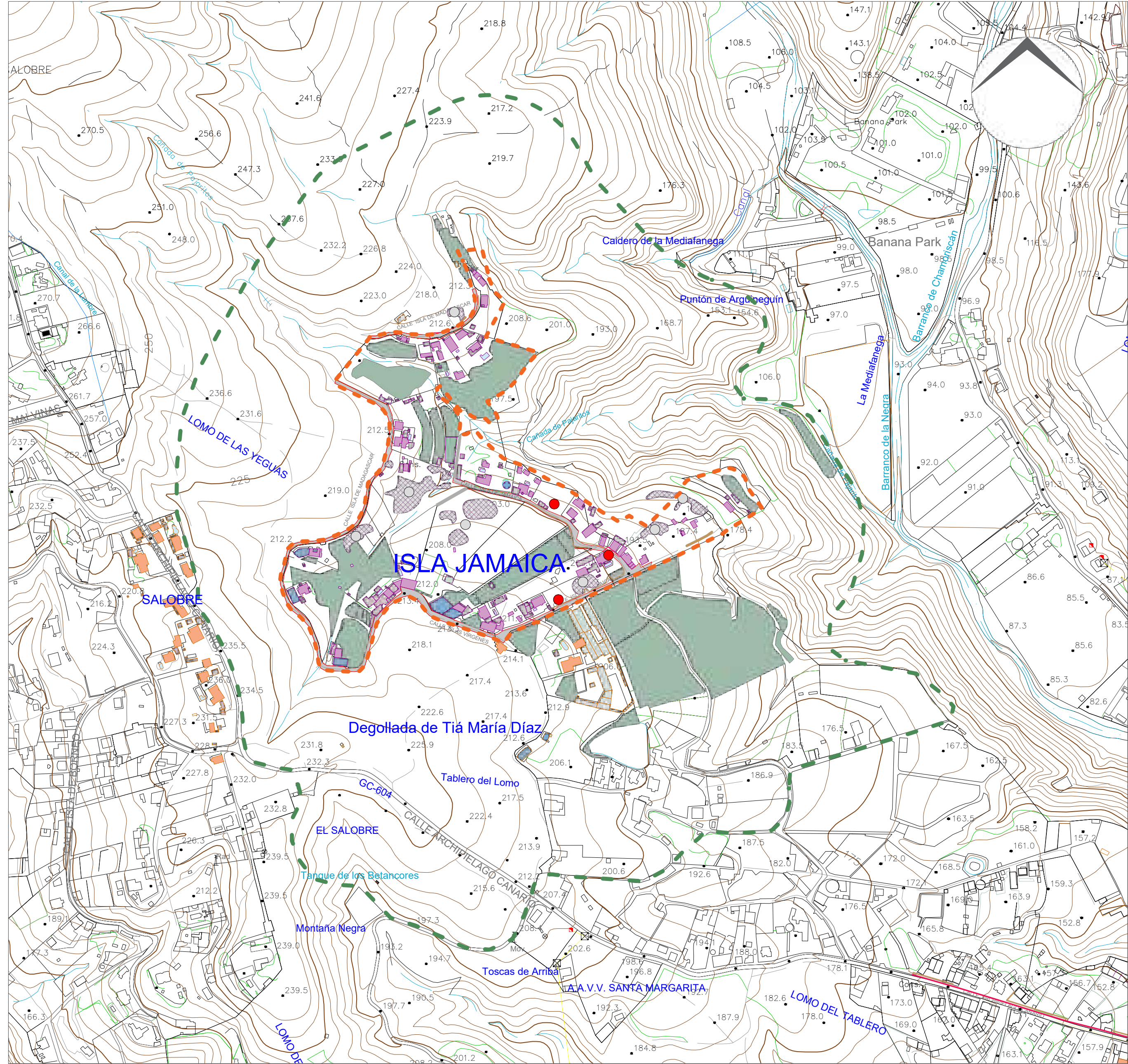
MUNICIPIO

SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

ISLA

GRAN CANARIA





ESC 1:4.000

DELIMITACIÓN ESTIMADA DEL ASENTAMIENTO RURAL

ÁMBITO DE ESTUDIO AMBIENTAL

VALLADOS

CABLEADO ELÉCTRICO

LEYENDA

ZONAS DE ESCOMBROS

VEHÍCULOS ABANDONADOS

MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL - SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - ISLA JAMAICA

Nombre de proyecto

Nº Proyecto

35_2023

Escala

1:4.000

PLANOS DE INFORMACIÓN AMBIENTAL

IMPACTOS PAISAJÍSTICOS

Ubicación del Asentamiento

ISLA JAMAICA

DIN A2

PLANO

IA.22/22



MUNICIPIO

SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

ISLA

GRAN CANARIA

Dirección postal: Vía Marítima s/nº 10-B

EL SALOBRE 35100, San Bartolomé de Tirajana

PROMOTOR:

ASOCIACIÓN PLATAFORMA DE AFECTADOS DE EL SALOBRE, LOMO LOS AZULES Y ZONAS ALEDAÑAS

Dirección Profesional: Ctra. Gral. del Cardén nº 100-1º

35019-LAS Palmas de GC

Tel: 928 60 52 68. e-mail: estudio@kursion.es

ARQUITECTO COLEGIADO COAGC 01398:

Dña. ANA KURSON GHATTAS

MAYO

2024



ORGANO AMBIENTAL MUNICIPAL
Expte.:8334/2024
Sgtr^a: CRM/ACH/sde

Resolución de la Presidenta del Órgano Ambiental Municipal

Visto el acuerdo de la comisión de evaluación ambiental de planes y proyectos del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana de 02 de diciembre de 2024, por el que se resuelve iniciar el Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada relativa a la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana para la ordenación de un núcleo de población zona denominada Isla Jamaica, expediente 8334/2024.

Visto cuanto viene previsto en el Reglamento Orgánico Municipal en la creación y regulación del Órgano Ambiental Municipal, así como en el art. 115.2 del Decreto 181/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, y art 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, por la presente se viene en:

RESOLVER

Primero.- INICIAR el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada relativa a la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana en el ámbito territorial del Asentamiento Rural de la zona de “Isla Jamaica”, en el Salobre.

Segundo.- Someter a consultas de las Administraciones Públicas que por razón de la materia o territorio puedan verse afectadas en el ejercicio de sus competencias, y de las personas interesadas, por un plazo de 45 días, el Borrador del documento técnico de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana en el ámbito territorial del Asentamiento Rural de la zona de “Isla Jamaica”, en el Salobre, y el Documento Ambiental Estratégico, conformado por la documentación técnica aprobada por el Ayuntamiento Pleno, con fecha día 27 de junio de 2024.

Tercero.- Publicar el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias, en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia y en el Tablón de Anuncios de la Sede Electrónica del Ayuntamiento.

Cuarto.- Notificar la apresente resolución al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana y al interesado.

Firmado por:	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Secretario Organo Ambiental Ver firma	Fecha: 12-12-2024 08:19:52
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2024-010110	Fecha: 12-12-2024 11:03
Nº expediente administrativo: 2024-008334 Código Seguro de Verificación (CSV): 18BF36F72ECA7765AFB122010FD3F628 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/18BF36F72ECA7765AFB122010FD3F628		
Fecha de sellado electrónico: 12-12-2024 08:23:27 Ver sello - 1/2 - Fecha de emisión de esta copia: 12-12-2024 12:13:40		



Lo firma la Sra. Presidenta del Órgano Ambiental Municipal, en la Villa de San Bartolomé de Tirajana, a fecha de firma electrónica.

La Presidenta del Órgano Ambiental Municipal

Fdo. Carolina Ramírez Morales

